

Séance du 29/04/2015/ Zitting van 29/04/2015

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) Approbation des P.V. des séances du 13/03/2014, 24/04/2014  
Goedkeuring van de verslagen van de zittingen van 13/03/2014,  
24/04/2014)
- 09h05 2) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9088-2013  
Situation : Avenue Winston Churchill 118a  
Demandeur : ACP Churchill – De Page (Monsieur Swaelens)  
(parking couvert de 42 places)
- 09h15 3) – Demande de permis d'urbanisme n°16-40.923-2013 (art.177)  
Situation : Rue du Doyenné 71-71a  
Demandeur : CLEARWIRE s.p.r.l. (Monsieur Blot)  
(le placement d'antennes, de faisceaux hertziens et d'une baie technique  
dans l'église Saint-Pierre)  
(Bien classé ou en cours de classement depuis max.2 ans (art.235))
- 09h30 4) 060/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.790-2014  
Situation : Chaussée d'Alseberg 847  
Demandeur : PRINK s.a. (Madame Bognanno Danièle)  
(le placement d'enseigne et de vitrophanie)
- 09h45 5) – Demande de permis de lotir n°541  
Situation : Rue des Griottes 5  
Demandeur : M. GARCIA NAVIO José  
Mme COMORERA GARCIA Ana  
Mme CHARLES Elisabeth  
(le lotissement dudit terrain)  
(CC du 07/01/2015 : le projet modifié doit être représenté en CC)
- 10h20 6) 059/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.912-2014  
Situation : Avenue du Vivier d'Oie 63  
Demandeur : M. PIAGET François & Mme JAMAR Annick  
(la mise en conformité d'une maison uni-familiale et de son garage)
- 10h40 7) 066/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.929-2014  
Situation : Avenue Montjoie 5  
Demandeur : Monsieur BARMOSHE Michael  
(le changement d'utilisation d'un commerce en logement avec création  
d'un patio et la division des étages en 3 appartements)
- 11h10 8) – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.988-2014  
Situation : Avenue Fond'Roy 147  
Demandeur : M. MOULAERT Patrick et Mme STAQUET Kathleen  
(la démolition et la reconstruction d'une maison uni-familiale située en intérieur  
d'îlot)  
(Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire  
en attendant la publication de cet inventaire (art.333))
- 11h40 9) 063/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.007-2014  
Situation : Rue de l'Etoile 37  
Demandeur : Monsieur CROISY Morgan  
(la rehausse d'un atelier en vue de créer un appartement à l'arrière  
d'une maison mitoyenne et extension de l'atelier)

- 13h30 10) 062/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.008-2014  
Situation : Rue du Bourdon 124-126  
Demandeur : Monsieur SOUBRA Zein  
(la démolition d'une maison 4 façades et la construction de 2 immeubles à appartements avec parkings en sous-sol en commun et l'abattage de 9 arbres)
- 14h05 11) 061/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.021-2014  
Situation : Avenue Montjoie 245  
Demandeur : Ecom Telcom Tecom s.a. (Madame Pouvreau Marianne)  
(la démolition du garage et la construction d'une maison unifamiliale, la rénovation du bâtiment existant et l'aménagement de deux appartements)
- 14h30 12) 057/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.024-2014  
Situation : Avenue Paul Stroobant 52  
Demandeur : M. LIBERT Marc et Mme DE GRAEF Marianne  
(la construction d'un car-port à côté de la villa existante et d'une maison 4 façades en fond de parcelle)
- 14h50 13) 067/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.048-2015  
Situation : Rue des Astronomes 7  
Demandeur : Monsieur NEPPER Claude  
(l'extension d'une maison uni-familiale en toiture et la création d'un balcon en façade arrière)
- 15h05 14) 064/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.058-2015  
Situation : Avenue Hamoir de 9 à 11a  
Demandeur : Immobilière Hamoir sc s.a. (Monsieur Tornel J-M)  
(la transformation d'une habitation uni-familiale)
- 15h30 15) 058/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.060-2015  
Situation : Rue du Roseau 1  
Demandeur : Groupe Haussmann s.a. (Madame Chaouat Daphné)  
(la construction d'un immeuble mixte comportant 12 logements et une surface de bureaux de 126m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée)
- 16h00 16) 065/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.061-2015  
Situation : Chaussée de Waterloo 691  
Demandeur : NIKAL DECORS s.c.r.l. (Monsieur Babai Yyadh)  
(la pose d'une enseigne publicitaire à l'intérieur du commerce, en façade, derrière les baies vitrées)
- 16h15 17) 056/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.092-2015  
Situation : Chaussée d'Alsemberg 818  
Demandeur : Immo Eugène Baie s.a. (Monsieur Van Elsue)  
(l'extension d'une maison de repos après démolition d'un garage avec habitation)
- 16h40 18) – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.114-2015  
Situation : Parvis Saint-Pierre 2  
Demandeur : WineBYou s.p.r.l. (Monsieur Delens)  
(la modification de la couleur de la devanture de la façade)  
(Le bien est en ZICHEE - Modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Régl./Patrimoine)

± 12h00 - Divers / Allerlei :

**2<sup>ème</sup> inscription – avis reporté:**

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)

(2<sup>ème</sup> inscription - CC du 01/04/2015 : avis reporté dans l'attente d'une visite des lieux prévue le 22/04/2015 à 9h00)

± 17h30 - Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle – Service Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 29/04/2015**  
**Objet n°02**

**Dossier PE-9088-2013**

**Demandeur : ACP Churchill-De Page**

**Situation : Avenue Winston Churchill 118a**

**Objet : Parking couvert et chaudières**

**AVIS**

Considérant qu'une demande de permis d'environnement est sollicitée par l'ACP Churchill-De Page, avenue Winston Churchill 118a à 1180 Bruxelles ayant pour objet chaudières et parking couvert

L'enquête publique effectuée du 23/03/2015 au 06/04/2015 inclus a donné lieu à :

0 lettres de remarques ;

0 pétition ;

0 opposition verbale ;

Considérant que :

- le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;  
le site n'a jamais fait l'objet de plainte ;

Considérant que le respect des conditions d'exploitation qui seront reprises dans le permis, tend à assurer la protection des biens et des personnes contre les nuisances et dangers que l'exploitation des installations pourrait engendrer.

Avis favorable

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 29/04/2015**  
**Objet n° 03**

**Dossier 16-40923-2013**

**Demandeur : CLEARWIRE S.P.R.L. - c/o Monsieur Roger BLOT**

**Situation : Rue du Doyenné de 71 à 71a**

**Objet : le placement d'antennes, de faisceaux hertziens et d'une baie technique dans l'église Saint-Pierre**

**AVIS**

Vu l'absence du demandeur en séance ;

Vu que la Commission de Concertation n'est pas en possession de l'avis conforme de la CRMS ;

La Commission décide de reporter son avis à la prochaine séance et de reconvoquer le demandeur.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 29/04/2015**  
**Objet n° 4**

**Dossier 16-41790-2014- Enquête n° 60/15**  
**Demandeur :Madame Daniele Bognanno Prink S.A.**  
**Situation : Chaussée d'Alseberg 847**  
**Objet : le placement d'enseigne et de vitrophanie**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41790-2014 introduite le 19/08/2014 par la S.A. Prink c/o Madame Daniele Bognanno et visant le placement d'enseigne et de vitrophanie sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 847;  
Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant ;  
Considérant que l'immeuble sur lequel porte la demande, dont l'autorisation de bâtir ou la construction est antérieure au 1er janvier 1932, ne constitue pas pour autant un monument au sens de l'article 206, 1°, a) du CoBAT ;  
Qu'en conséquence, l'avis de la Commission de concertation dont question l'article 207, §1er, alinéa 3 n'est pas requis.

**Repérage RRU - publicité**

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité générale ;  
Considérant que la demande est régie par l'article 36 (enseigne ou publicité associée à l'enseigne parallèle à la façade) du Titre VI du RRU ;  
Considérant que la demande déroge au RRU Titre VI pour la raison suivante :

- article 36 - §1 - 3° Enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie qui prescrit « c) être située à minimum 0.50m de la limite mitoyenne ou s'inscrire dans le prolongement de la baie » en ce que l'enseigne existante et proposée s'inscrivent sur toute la largeur de la façade ;

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

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

- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT - dérogation au règlement communal d'urbanisme sur les enseignes :
  - a) dérogation à l'article 4 composition des façades - §2 qui prescrit « l'aménagement des devantures et les dispositifs commerciaux qui en font partie présentent un caractère sobre et s'intègrent harmonieusement à l'ensemble de la façade... » en ce que la publicité proposée ne peut pas être qualifiée de sobre étant donné ses dimensions ;
  - b) article 9 – Vitrine qui prescrit « La vitrine doit laisser une vue libre sur minimum 80% de sa surface » en ce que les dimensions de la vitrophanie proposée ne laisse pas suffisamment d'espace libre ;
  - c) article 24 – Dispositifs parallèles à la façade :
    - a. §3 qui prescrit « Leur largeur est limitée à la largeur de la vitrine et le cas échéant, si la vitrine est divisée par une colonne, un trumeau ou une porte, la largeur est limitée aux limites extrêmes des baies de vitrines. Ils sont situés à au moins 50cm des limites mitoyennes ou s'inscrivent dans le prolongement d'une baie » en ce que l'enseigne s'inscrit sur toute la largeur de la façade ;

- b. §5 qui prescrit « Le total de la largeur des inscriptions de l'enseigne, logos et/ou publicités associées à l'enseigne compris, ne peut dépasser les 2/3 de la longueur de l'enseigne » en ce que les inscriptions proposées dépassent la longueur autorisée ;
- d) Article 27 – Eclairage des enseignes - §1 qui prescrit « sauf exception dûment motivée par des raisons esthétiques, la pose d'appareils d'éclairage au-dessus du rez-de-chaussée est interdite » en ce que le projet propose de placer des spots (5PC) au-dessus de l'enseigne ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2015 au 06/04/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

### **3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/08/2014 : dépôt de la demande

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

23/03/2015 au 06/04/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

29/04/2015 : séance publique de la Commission de concertation

### **4 : description Sitex**

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

- L'immeuble mixte de commerce et de logement sur lequel porte la demande présente un gabarit R+2+Toiture à versants et sa construction date du début du siècle dernier ;
- Le bien se situe à proximité directe du carrefour du Globe ;
- Il a fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme :
  - En 1919 (PU n°16-9331-1919) : modification de façade
  - En 1969 (PU n°16-25662-1969) : modification façade postérieure
  - En 1988 (PU n°16-30283-1988) : transformation intérieure et façade
- En situation existante de droit (dernier permis octroyé), il apparaît que le rez-de-chaussée est affecté au commerce, le 1<sup>ier</sup> étage aux réserves du magasin et le 2<sup>ième</sup> étage (+toiture) comprend un seul logement. La façade ne comporte qu'une seule entrée.
- **La façade actuelle ne correspond donc pas à la façade du dernier permis autorisé.** En effet, il apparaît que la vitrine a été transformée sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été délivré. Elle présente des châssis peints en bleu « électrique » et accueille 2 portes (1 porte d'accès au commerce et 1 porte d'accès aux étages) ;
- Les châssis aux étages ont également été remplacés par des châssis en PVC blanc sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été délivrés ;
- **L'enseigne (et le panneau sur lequel elle est fixée) et la vitrophanie actuelles n'ont pas fait l'objet de demande de permis d'urbanisme** et dérogent au Règlement Régional d'Urbanisme ;

### **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La mise en conformité des modifications apportées au châssis en façade au rez-de-chaussée ;
- La demande de mise en place :
  - a) d'une enseigne parallèle à la façade sur toute la largeur de la façade
  - b) d'une enseigne perpendiculaire à la façade
  - c) d'une vitrophanie conséquente et
  - d) de 5 spots au-dessus de l'enseigne ;
- La demande ne porte pas sur les modifications apportées aux étages (tant en façade, qu'en ce qui concerne l'aménagement intérieur) ;

### **6 : motivation sur la demande**

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Le bien est situé le long d'un liseré de noyau commercial et le maintien d'un commerce participe donc à la continuité, à l'offre commerciale et à la mixité urbaine dans le quartier d'Uccle centre et est à encourager;
- Cependant, les travaux réalisés sans permis d'urbanisme au rez-de-chaussée (teinte des châssis et enseignes actuelles) appauvrissent la façade d'un bien datant du début du siècle dernier et par conséquent dévalorisent ce noyau commercial ;
- La création d'une porte d'accès séparée pour le logement situé à l'étage peut se concevoir. Cependant, il y a lieu de décaper et repeindre en blanc la porte d'accès aux appartements afin de retrouver une cohérence et respecter davantage les qualités et caractéristiques esthétiques et architecturales de la façade ;
- L'enseigne actuelle est fixée sur un panneau disgracieux qui s'étend sur toute la largeur de la façade et cache la maçonnerie existante : il y a lieu d'enlever ce panneau et de restituer le bandeau d'origine et par conséquent de remettre en état la façade si nécessaire ;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Le projet déroge au RRU – titre VI - article 36 - §1 - 3° Enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie qui prescrit « c) être située à minimum 0.50m de la limite mitoyenne ou s'inscrire dans le prolongement de la baie » :
  - l'enseigne existante et l'enseigne proposée s'inscrivent toutes deux sur toute la largeur de la façade ;
  - Afin de restituer une qualité à la façade, il y a lieu de supprimer le panneau actuel et de réduire la largeur de l'enseigne proposée à la devanture commerciale (=à la largeur de la vitrine et de la porte d'accès du magasin) ;
- Il y a lieu de remettre en état la façade qui se trouve en-dessous du panneau existant afin de se conformer à l'article 5 du Règlement Communal portant sur les Enseignes et la revalorisation des noyaux commerciaux qui traite de la propreté et de l'entretien des façades ;

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

- En ce qui concerne la dérogation au règlement communal d'urbanisme sur les enseignes - article 4 composition des façades - §2 qui prescrit « l'aménagement des devantures et les dispositifs commerciaux qui en font partie présentent un caractère sobre et s'intègrent harmonieusement à l'ensemble de la façade... » :
  - L'enseigne parallèle proposée ne peut pas être qualifiée de sobre étant donné ses dimensions disproportionnées (Longueur = 5m X hauteur =65cm) ;
  - il y a lieu de supprimer le panneau actuel et de réduire la largeur de l'enseigne proposée à la largeur de la vitrine et de la porte d'accès du magasin ;
  - il y a lieu de réduire également la hauteur de celle-ci afin de rendre à nouveau visible l'ensemble des baies et des châssis ;
- En ce qui concerne la dérogation au règlement communal d'urbanisme sur les enseignes - article 9 – Vitrine qui prescrit « La vitrine doit laisser une vue libre sur minimum 80% de sa surface » :
  - les dimensions de la vitrophanie proposée ne laisse pas suffisamment d'espace libre et manque particulièrement de sobriété;
  - Il y a lieu de respecter le RCU sur ce point;
- En ce qui concerne la dérogation au règlement communal d'urbanisme sur les enseignes - article 24 – Dispositifs parallèles à la façade :
  - §3 qui prescrit « Leur largeur est limitée à la largeur de la vitrine et le cas échéant, si la vitrine est divisée par une colonne, un trumeau ou une porte, la largeur est limitée aux limites extrêmes des baies de vitrines. Ils sont situés à au moins 50cm des limites mitoyennes ou s'inscrivent dans le prolongement d'une baie » en ce que l'enseigne s'inscrit sur toute la largeur de la façade ;



- §5 qui prescrit « Le total de la largeur des inscriptions de l'enseigne, logos et/ou publicités associées à l'enseigne compris, ne peut dépasser les 2/3 de la longueur de l'enseigne » en ce que les inscriptions proposées dépasse la longueur autorisée ;
- Même remarque que ci-dessus : Afin de restituer une qualité à la façade, il y a lieu de supprimer le panneau actuel et de réduire la largeur de l'enseigne proposée à la largeur de la vitrine et de la porte d'accès du magasin et de remettre en état la façade qui se trouve en-dessous du panneau existant afin de se conformer à l'article 5 du Règlement Communal portant sur les Enseignes et la revalorisation des noyaux commerciaux qui traite de la propreté et de l'entretien des façades ;
- En ce qui concerne la dérogation au règlement communal d'urbanisme sur les enseignes - Article 27 – Eclairage des enseignes - §1 qui prescrit « sauf exception dûment motivée par des raisons esthétiques, la pose d'appareils d'éclairage au-dessus du rez-de-chaussée est interdite » :
  - Le projet propose de placer des spots (5PC) au-dessus de l'enseigne ;
  - L'éclairage proposé n'est pas discret, ne souligne pas de détails architecturaux de la façade, se veut purement commercial et n'est pas autorisé ;
- La demande ne porte pas sur les modifications apportées aux étages (tant en façade, qu'en ce qui concerne l'aménagement intérieur) et la division suspectée de l'immeuble n'est pas autorisée dans le cadre de cette demande ;

### **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 :

- Il y a lieu de décaper et repeindre en blanc la porte d'accès aux appartements afin de retrouver une cohérence et respecter davantage les qualités et caractéristiques esthétiques et architecturales de la façade (bien datant du début du siècle passé) ;
- Il y a lieu de réduire la largeur de l'enseigne proposée à la largeur de la devanture commerciale (=au-dessus de la vitrine et de la porte d'accès du magasin) ;
- Il y a lieu de réduire également la hauteur de celle-ci afin de rendre à nouveau visible l'ensemble des baies et des châssis ;
- Ne pas placer les spots au-dessus de l'enseigne (dispositif peu discret) ;
- Vitrophanie : Il y a lieu de se conformer au RCU qui prescrit « La vitrine doit laisser une vue libre sur minimum 80% de sa surface » ;

que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la demande est maintenue ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des modifications de dimensions, de suppression de certains dispositifs afin d'améliorer la proposition ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans/vue etc doivent être modifiés ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite (RCU – article 27) ;

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 ;
- pour la délivrance du permis, de fournir 6 exemplaires de l'ensemble des plans et 3 exemplaires des formulaires si ces derniers sont modifiés,
- d'indiquer et de dater la / les modification(s), 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 impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence

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

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

Les dérogations au RRU Titre VI - article 36 - §1 - 3° Enseigne ou la publicité, au RCU moyennant les modifications apportées ultérieurement, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 29/04/2015**  
**Objet n° 5**

**Dossier PL-541-- Enquête n° 261/14**

**Demandeur : Monsieur et Madame Garcia Navio José et Comorera Garcia Ana et Mme Charles Elisabeth**

**Situation : Rue des Griottes 5**

**Objet : le lotissement dudit terrain**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°PL-541 introduite le 03/11/2014 par Monsieur et Madame Garcia-Novio et Comorera-Garcia et Charles et visant à lotir le terrain du bien sis rue des Griottes 5;

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

**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 non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
  - application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - article 3, en ce que l'alignement de façade avant n'est pas respecté,
    - article 6, en ce que le volume proposé est décalé de l'immeuble mitoyen,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/12/2014 au 15/12/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/11/2014: dépôt de la demande

24/11/2014: accusé de réception d'un dossier complet

01/12/2014 au 15/12/2014 inclus : enquête publique

07/01/2015 : séance publique et avis favorable et non unanime (abstention de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain) de la Commission de concertation en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué

22.01.2015: avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins

09.02.2015 : envoi d'un courrier invitant le demandeur à modifier sa demande en application de l'article 191, al.2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction,

23.05.2015 : dépôt de la modification de la demande en application de l'article 191, al.2 du CoBAT et poursuite de la procédure

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

- l'avis de Vivaqua émis le 10/12/2014

**4 : Description situation existante**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel,
- La parcelle cadastrée Section F, 4° division, n°162 A8 sur laquelle porte la demande est bâtie d'une maison unifamiliale à 3 façades et de gabarit R+T, sise rue des Griottes, n°5 et mitoyenne du côté gauche.
- La parcelle s'étend jusqu'au début de la rue du Roseau :

- bâtie d'un seul côté,
- dont le bâti se termine par un pignon en attente (rue du Roseau, 81), en limite mitoyenne de la parcelle sur laquelle porte la demande,
- La maison de droite (n°81 rue du Roseau) présente un gabarit R+1+T « Mansart »,
- Le terrain est bordé à l'alignement par une haie vive, et en fond de parcelle par une palissade en béton,
- Le terrain ne présente pas de relief marqué,
- La rue du Roseau qui prolonge la rue des Griottes est pourvue de zones de recul aménagées,

### **5 : Description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la division, par permis de lotir, d'une parcelle de +/- 585 m<sup>2</sup> en deux lots, dont :

- le lot 1, d'une superficie de +/-346 m<sup>2</sup>, attribué à la maison existante,
- le lot 2, d'une superficie de +/-239 m<sup>2</sup>, destiné à la construction d'une nouvelle maison unifamiliale,

### **6 : Motivation sur la demande**

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

- en matière de programme:
  - le programme envisagé sur chacun des lots du lotissement est unifamilial,
  - la superficie des lots correspond à la taille moyenne des parcelles du quartier, dont celles de la rue du Roseau, le lot 2 à bâtir étant appelé à terminer le front bâti,
- en matière d'implantation et de gabarit:
  - le lot 2 projeté est destiné à la construction d'une maison unifamiliale de type 3 façades, accolée à la maison n°81 rue du Roseau,
  - le terrain est situé dans la courbe de la rue de sorte que l'alignement prévu est infléchi par rapport à l'alignement général,
  - la zone de bâtisse poursuit parallèlement aux maisons de la rue du Roseau alors que le terrain est en forme de 'quartier de tarte'
  - La demande calque le profil du gabarit constructible sur celui de la maison voisine, de volumétrie atypique et exceptionnelle tant en raison de sa faible profondeur qu'en raison de la faible différence d'inclinaison entre les brisis et les terrassons de son toit « Mansart »,
  - La demande renseigne les profils des maisons 79 et 81 de la rue du Roseau, celui de la travée mitoyenne du projet mais pas celui de la seconde travée. Il n'est dès lors pas possible de percevoir le volume envisagé,
  - La seconde travée est au Sud de la maison voisine, ce qui risque de créer une perte de luminosité,
  - La zone d'implantation prévoit des zones de recul de forme triangulaire, peu qualitatives et offrant peu de possibilité d'aménagement paysager,
  - les prescriptions prévoient la possibilité d'un encorbellement au niveau du 1<sup>er</sup> étage, en surplomb de la zone de recul. Sa profondeur doit être limitée et sa largeur conforme au Règlement régional d'urbanisme,
  - Il y a lieu, face à cette situation particulière :
    - de prévoir une zone d'implantation à l'alignement afin de localiser le volume constructible plus proche de la voirie et moins vers l'intérieur d'îlot ou au Sud de la maison voisine,
    - de prévoir une zone d'implantation qui respecte davantage la forme de la parcelle,
    - de laisser une liberté aux auteurs de projet par rapport à d'autres typologies de toiture adaptées au lieu, comme des toitures à versants, des toitures plates, plus à même de permettre une cohésion volumétrique du futur projet en prévoyant un article 'gabarit' dans les prescriptions littérales,
  - Il y a lieu de se référer à l'avis que rendra le Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle, notamment sur la zone située entre la parcelle et la voirie,

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal:
  - les prescriptions littérales prévoient la plantation de haies vives, à la fois entre les parcelles et à l'alignement,
  - Il y a lieu de prévoir la plantation de 2 arbres,
  - les prescriptions prévoient la possibilité du placement d'une cabane de jardin ou serre de 12 m<sup>2</sup>, d'une piscine, d'une terrasse.
  - ces constructions doivent être limitées en superficie,
  - elles ne peuvent s'implanter à moins de 5 mètres de l'alignement de la haie, et le plan du permis de lotir doit prévoir une zone de recul à cet endroit,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement:
  - les prescriptions littérales prévoient l'obligation d'un garage,
  - la zone de recul ne peut servir de stationnement,
- en matière de gestion des eaux:
  - les prescriptions prévoient une citerne d'une capacité minimale de 3.000L et la possibilité d'infiltration. Vu la situation en fond de vallée, il est préférable de prévoir un bassin de rétention d'une capacité de 50L/m<sup>2</sup> d'imperméabilisation,

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

- dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 3:
  - le terrain est situé dans la courbe de la rue, de sorte que :
    - la zone d'implantation s'articule en deux quadrilatères qui s'interpénètrent pour former 2 travées de construction décalées,
    - elle se complète, à l'arrière, d'une zone d'implantation d'annexe sur 1 niveau, d'une hauteur légèrement supérieure à celle de l'annexe de la maison mitoyenne,
    - du côté de la mitoyenneté, l'alignement proposé pour la façade avant (1<sup>ière</sup> travée) est décalé de 1.80 mètre par rapport à l'angle du pignon mitoyen et de la façade de la maison sise rue du Roseau, n°81,
    - Du côté de la 3<sup>ième</sup> façade, l'alignement proposé pour la façade avant (2<sup>ième</sup> travée) est décalé de 2.86 mètres supplémentaires,
    - Il en découle que la 1<sup>ière</sup> travée disposera de la possibilité d'établir des fenêtres "en 3<sup>ième</sup> façade", et que la maison à bâtir constituera un point de perspective intéressant entre les deux typologies de bâti (ordre continu pour la rue du Roseau et ordre ouvert de faible gabarit pour la rue des Griottes),
    - Il en découle, vu cette situation particulière, qu'il est d'autant plus important d'assurer, par les prescriptions du permis de lotir, la cohérence volumétrique du bâti qui pourra être projeté sur le lot 2,
    - Les plans et coupes ne figurent pas le volume envisagé pour la 2<sup>ème</sup> travée de la zone aedificandi,
- dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I article 6 (hauteur de la toiture),
  - La dérogation est inhérente au décalage d'implantation et au tracé de la zone de bâtisse en deux travées,
  - Elle génère les zones de recul de forme triangulaire, peu qualitatives,
  - Les plans et coupes doivent préciser les profils envisagés pour le volume à bâtir dans la 2<sup>ième</sup> travée,

## **7 : Modification de la demande en application de l'article 191 du CoBAT**

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée à la demande du Collège des Bourgmestre et Echevins en application de l'article 191 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 26/02/2015 et visent à :

- proposer une zone d'implantation à l'alignement de sorte à localiser la construction du côté de la voirie et réduire le développement du gabarit vers l'intérieur d'îlot,
- proposer une zone d'implantation qui respecte mieux la forme particulière de la parcelle et laisser plus de liberté à l'auteur de projet de la future maison à construire,

- prévoir notamment, à gauche de la façade latérale du futur projet et jusqu'à la limite du lot 1, une zone de recul sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement, en prolongation de celle qui existe devant la maison sise au n°5 (lot 1)
- préciser le gabarit proposé et les formes de toiture envisagées,
- contacter le service voirie (M. Albert) pour déterminer l'aménagement qui peut être fait dans la zone entre la haie actuelle et la bordure de la rue pavée,
- prévoir une capacité de rétention des eaux de pluies de 50L/m<sup>2</sup> d'imperméabilisation en complétant les prescriptions littérales,
- prévoir la plantation de 2 arbres à moyennes tiges adaptées au fond de vallée (aulne, saule, ..),
- limiter la superficie de l'abri de jardin ou serre à 9 m<sup>2</sup>, limiter la superficie de l'ensemble des installations en zone de jardin à 25% de sa superficie après déduction de celle de la zone de recul (modification de la prescription 10),
- limiter la profondeur de l'encorbellement à 0.50 mètre et sa largeur doit être conforme au Règlement régional d'urbanisme (prescription 2.1.),

Considérant que ces modifications répondent aux deux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de création d'un lot pour la construction d'une maison unifamiliale peut être maintenu ;
- portent essentiellement sur la définition de la zone d'implantation et les modalités d'aménagement de la parcelle ;

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

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

BDU – DU s'abstient

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 29/04/2015**  
**Objet n° 6**

**Dossier 16-41912-2014- Enquête n° 59/15**  
**Demandeur : Monsieur et Madame François et Annick Piaget**  
**Situation : Avenue du Vivier d'Oie 63**  
**Objet : la mise en conformité d'une maison unifamiliale et de son garage**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41912-2014 introduite le 17/11/2014 par Monsieur et Madame François et Annick Piaget et visant la mise en conformité d'une maison unifamiliale et de son garage sur le bien sis Avenue du Vivier d'Oie 63;

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

Considérant que la demande se situe pour partie :

- dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°30 bis (10/03/1994), en zone d'habitat en ordre ouvert secondaire et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol, étant donné que les travaux effectués dans la maison sont antérieurs à l'entrée en vigueur du PPAS;

sur le territoire de Bruxelles-ville où une demande n° V1211/014 est également introduite (le dossier a été introduit le 30/12/2014 sous la référence V1211/2014 et sera délivré fin mai) ne nécessite pas d'enquête en ce qui concerne les travaux implantés sur leur commune, conforme à un PPAS;

**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 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:

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol : les travaux ont été effectués avant son entrée en vigueur (travaux de la véranda en 1988, soit avant le 10/03/1994)
- non-respect de l'article n°8 – alinéa 2 du Titre I du RRU qui prescrit « que les lucarnes doivent être moindre des 2/3 de la largeur de la toiture », en ce que ces travaux-là datent de 2002, d'après la note explicative du projet ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2015 au 06/04/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/11/2014 dépôt de la demande

25/02/2015 accusé de réception d'un dossier complet

30/12/2014 : dépôt du permis n°V1211/2014 à Bruxelles-ville ;

23/03/2015 au 06/04/2015 : enquête publique ;

29/04/2015 : commission de concertation

**4 : description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert ;

- Dans ce quartier, l'avenue du Vivier d'Oie qui borde le site classé du Bois de la Cambre, comprend des constructions isolées, dont plusieurs garage à front de rue, dont les habitations principales sont implantées avec un grand recul par rapport à la voirie, à l'instar de la maison de la demande ;
- Le plan particulier et le PRAS ont plus récemment introduit la notion de zone de servitude autour des bois, qui couvre la partie de la parcelle sur Bruxelles-ville ;
- L'a villa isolée n°63, sur lequel porte la demande, aurait été, d'après le demandeur, construite entre 1920 et 1930 ;
- De gabarit R+1+toiture, elle a été transformée avec permis en 1955 pour lui adjoindre une annexe en façade avant ;
- La parcelle étant étroite et profonde, orientée Est à Rue et Ouest en fond de parcelle, la maison est implantée en milieu de parcelle et +/- au ¾ de la profondeur de la parcelle
- La parcelle de gauche comprend une maison n°65, implantée plus proche de la rue, et dont le garage est implanté sur la mitoyenneté commune avec le projet ;
- La grande parcelle de droite présente un grand jardin du côté de la parcelle de la demande et la maison n°61 est implantée à grande distance de la limite mitoyenne commune avec le projet ;

### **5 : description demande telle qu'introduite**

#### **Considérant que la demande telle qu'introduite :**

- Conserve tant le programme de maison unifamiliale que le volume principal de la villa existante ;
- Ajoute un dossier un historique des travaux, comme quoi ceux-ci ont été exécutés en plusieurs phases :
  - 1988 :
    - 1) démolition d'un garage situé en milieu de parcelle et en mitoyenneté gauche du projet, ainsi que d'une cabane : construction du garage à front de voirie ;
    - 2) construction d'une véranda au rez-de-chaussée et en façade arrière avec partie en terrasse pour l'étage ;
  - 2002 : construction de chien assis, objet de la dérogation au RRU ;
  - 2003 : ouverture d'une baie en façade arrière pour accès à la terrasse en toiture partielle de la véranda

### **6 : motivation sur la demande**

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

- Le projet conserve un programme de maison unifamiliale et tend, par ses différentes transformations, à améliorer les conditions d'habitabilité et d'extension de cette petite villa unifamiliale ;
- Vu la forme de la parcelle et son peu de largeur, les extensions effectuées se font en façade avant et arrière de la maison, au rez-de-chaussée et dans le prolongement de celle-ci, ce qui répond au bon aménagement des lieux et s'inscrit entre les frondaisons importantes des limites parcellaires ;
- Vu l'absence de clauses de sauvegarde du PPAS en ce qui concerne les villas existantes et les petites parcelles, les travaux effectués ne peuvent répondre au prescrit du PPAS n°30bis, entré en vigueur après la majorité des travaux ;

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

- en matière de programme :
  - les nouveaux aménagements permettent à la fois un meilleur contact entre les pièces de vie et le jardin ;
  - la création d'une grande lucarne en toiture permet de créer de meilleurs espaces de chambres, tout en conservant la typologie de la toiture et sa lisibilité ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Les extensions de la véranda s'inscrivent dans le prolongement des volumes existants et conservent des reculs latéraux à l'échelle de l'ouvrage ;



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

- La démolition du garage en milieu de parcelle est au profit du jardin et fait l'objet du permis sur la commune de Bruxelles-ville, conformément à un PPAS qui couvre le bien;
- la construction de nouveaux garages à front de voirie permet de dégager l'intérieur de l'îlot de la voiture, assure sa verdurisation, ce qui répond aux objectifs du PRAS, du RRU et du PPAS

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

- En ce qui concerne le non-respect de l'article n°8 – alinéa 2 du Titre I du RRU qui prescrit « que les lucarnes doivent être moindre que les 2/3 de la largeur de la toiture », la demande de dérogation s'inscrit dans les volumes de toiture existante et le caractère architectural de celle-ci, ce qui répond au bon aménagement des lieux

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

La dérogation au RRU est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 29/04/2015**  
**Objet n° 7**

**Dossier 16-41929-2014- Enquête n° 66/15**

**Demandeur : Monsieur Michael Barmoshe**

**Situation : Avenue Montjoie 5**

**Objet : le changement d'utilisation d'un commerce en logement avec création d'un patio et la division des étages en 3 appartements**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41929-2014 introduite le 25/11/2014 par Monsieur Michael Barmoshe et visant la changement d'utilisation d'un commerce en logement avec création d'un patio et la division des étages en 3 appartements sur le bien sis avenue Montjoie, 5;

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

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux en intérieur d'îlot,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03 au 06/04/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/11/2014: dépôt de la demande

18/03/2015: accusé de réception d'un dossier complet

23/03/2015 au 06/04/2015 inclus : enquête publique

29/04/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

- l'avis du SIAMU reçu le 10/02/2015 qui portent sur l'ensemble du bien; le studio ne dispose pas d'une baie de grandeur suffisante en façade avant pour l'évacuation des personnes en cas de sinistre,

**4 : description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est situé à proximité du bois de la Cambre,
- Dans ce quartier, l'avenue Montjoie est essentiellement résidentielle mais comprend plusieurs équipements et des commerces localisés du côté de la chaussée de Waterloo,
- L'immeuble n°5 sur lequel porte la demande était affecté au commerce (ancienne pâtisserie), mais situé en dehors du liseré de noyau commercial de la chaussée de Waterloo.
- Les étages sont affectés à 1 seul logement selon le registre de la population de la commune d'Uccle,
- Le permis d'urbanisme n°8421 vise une extension du rez-de-chaussée pour l'atelier avec le maintien d'une cour à l'arrière de +/- 2.30 mètres de profondeur. En situation de fait, la parcelle est couverte à 100%,

- La maison de droite (n°3) couvre entièrement sa parcelle,
- La maison de gauche (n°7) bénéficie d'un jardin,
- La maison n°813 chaussée de Waterloo bénéficie d'un jardin qui constitue le fond de la parcelle,

#### **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- Le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial en un appartement de deux chambres, moyennant la création d'un patio,
- La rénovation des 3 appartements aux étages,

#### **6 : motivation sur la demande**

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

- La demande ne porte pas sur la division du bien en 4 appartements, considérant que les 3 appartements aux étages sont existants,
- L'attestation de propriété ne porte que sur le rez-de-chaussée,

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

#### en matière de programme :

- la situation de droit (permis d'urbanisme n°8421) mentionne une pâtisserie au rez-de-chaussée et deux logements aux étages,
- la demande mentionne 3 appartements en situation existante,
- selon le registre de population, il y a un seul logement existant depuis 1977,
- la demande porte sur l'appartement du rez-de-chaussée de deux chambres organisé autour d'un patio permettant d'éclairer de manière naturelle le séjour et la chambre du fond. La superficie du séjour est de 23 m<sup>2</sup>, dont la moitié est constituée d'un couloir menant à la chambre (1.7 mètre de large). Le séjour est dès lors de faible dimension, le couloir même s'il est large ne peut constituer un espace de vie agréable (6.10 x 1.70 mètres),
- cet aménagement couvre 90 % de la parcelle alors que les parcelles contiguës bénéficient de jardin,
- la rénovation des 3 appartements des étages :
  - 2 appartements de 1 chambre de 12.20 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage,
  - un studio dans les combles dont l'espace en mezzanine est de faible hauteur (2.01 mètres sous faîte),
- les appartements ne disposent pas d'espace de rangement,

#### en matière d'implantation et de gabarit :

- la situation de droit (permis d'urbanisme n°8421) mentionne une cour à l'arrière du commerce, de 2 mètres de profondeur,
- en situation de fait, la totalité de la parcelle est couverte. Pour organiser le logement, un patio est créé de 3.78 mètres x 3.11 mètres permettant d'éclairer la chambre du fond et le séjour, ce qui maintient une emprise de 90% de la parcelle,

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

- la toiture plate est verdurisée et le patio planté,
- les parcelles mitoyennes de fond et de gauche bénéficient de jardin, les murs mitoyens ne jouxtent donc pas des espaces chauffés, et le projet ne prévoit pas l'isolation des murs

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

- la maison de rapport sur laquelle porte la demande ne dispose pas de stationnement. Le bien est situé proche de l'avenue Churchill desservie par la ligne de tram 7 et de la chaussée de Waterloo desservie par des lignes de bus,
- un local vélo est prévu et permet le rangement de 3 vélos pour 4 logements,

#### autres aspects de la demande:

- les locaux communs sont limités à un local vélo au rez-de-chaussée (3 vélos) et à une cave par appartement au sous-sol,

- l'accès au local vélo n'est pas aisé par la présence de deux baies étroites,
- les locaux arrière sont mitoyens aux jardins voisins (parcelle de gauche et 813 chaussée de Waterloo).
- en matière de travaux:
  - suite à des contrôles de visite, il est apparu que le chantier a été entamé anticipativement à la délivrance d'un permis,
  - le 9 février 2015, il a été constaté que les travaux du rez-de-chaussée étaient entamés, le châssis en façade n'était pas modifié et la verrière à l'arrière encore en place, des travaux structurels intérieurs réalisés,
  - le 16 avril, une seconde visite a permis de constater que le châssis en façade avant a été remplacé, la toiture plate refaite, deux appartements occupés, 4 boîtes aux lettres placées,
  - un procès-verbal d'infraction 2015/12 a été dressé et envoyé le 23 avril 2015,

Considérant que le rez-de-chaussée ne présente pas les qualités d'habitabilité requise par la faible dimension du séjour vu sa géométrie peu propice à un aménagement convivial et qualitatif,

Que le projet maintient une emprise importante (90%) sur cette parcelle,

Que le local vélo n'est pas suffisant pour 4 appartements sans garage,

Que le nombre d'appartements est dès lors trop important pour la parcelle et le bâti qui s'y trouve,

Que la division en 4 appartements est trop dense et n'offre que des petits logements alors que le quartier est accessible aux familles par la présence des transports en commun, du Bois et des services situés aux alentours (école, commerce, ..),

Que l'aménagement du rez-de-chaussée ne respecte pas la typologie de l'immeuble,

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

- prescription générale 0.6 du PRAS: actes et travaux en intérieur d'îlot,
- l'emprise sur la parcelle est de 90%, ce qui reste excessif
- la toiture plate est verdurisée (toiture verte extensive), ce qui est cependant positif

Considérant que pour répondre au bon aménagement des lieux, le projet doit être modifié de manière trop importante;

Considérant qu'un projet alternatif doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Répondre à l'avis du SIAMU et fournir un nouvel avis correspondant aux modifications,
- Améliorer l'habitabilité de l'appartement du rez-de-chaussée en proposant un séjour d'un seul tenant et une occupation de la parcelle limitée à 75%, type 3 pièces en enfilade,
- Réduire le nombre de logement en proposant deux duplex,
- Corriger les formulaires en conséquence ainsi que l'existence d'un seul logement en situation existante de fait,
- Améliorer l'accès au local vélo en réalisant une seule double porte,
- Fournir l'attestation de propriété de l'ensemble de l'immeuble,

**Avis DEFAVORABLE** en présence du représentant de Bruxelles-développement urbain.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 29/04/2015**  
**Objet n° 08**

**Dossier 16-41988-2014**

**Demandeur : Monsieur et Madame Patrick Moulaert et Kathleen Staquet**

**Situation : Avenue Fond'Roy 147**

**Objet : la démolition et la reconstruction d'une maison unifamiliale située en intérieur d'îlot**

**AVIS**

La Commission de Concertation décide de reporter son avis en attente de réception de compléments d'informations justifiant la demande de démolition de la maison, à savoir :

- Reportage photographique complet et explicite de l'ensemble des espaces intérieurs et extérieurs de la maison, et de son environnement (jardin) ;
- Rapports et analyses des expertises des problèmes constructifs constatés ;
- Etude historique sur les travaux de transformations successives apportées à l'immeuble.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 29/04/2015**  
**Objet n° 9**

**Dossier 16-42007-2014- Enquête n° 63/15**

**Demandeur : Monsieur Morgan CROISY**

**Situation : Rue de l'Etoile 37**

**Objet : la rehausse d'un atelier en vue de créer un appartement à l'arrière d'une maison mitoyenne et extension de l'atelier**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42007-2014 introduite le 23/12/2014 par Monsieur Morgan CROISY et visant la rehausse d'un atelier en vue de créer un appartement à l'arrière d'une maison mitoyenne et extension de l'atelier sur le bien sis Rue de l'Etoile 37;

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

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n°6 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière d'actes et travaux en intérieur d'îlot,
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :  
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
  - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - article 4 : profondeur de la construction
    - article 13 en ce que la parcelle est totalement imperméabilisée, et bâtie jusqu'au fond de la parcelle,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03 au 06/04/2015 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- refus du projet de rehausse qui le privera de soleil dans son jardin et crée des vis-à-vis,

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/12/2014: dépôt de la demande

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

23/03 au 06/04/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

29/04/2015: séance publique de la Commission de concertation

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

- l'avis de Vivaqua émis le 09/04/2015

Vu que l'avis du SIAMU n'a pas été transmis

**4 : description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, et constitue la limite de la zone habitée de la commune, à l'approche de la limite communale avec Drogenbos,

- Dans ce quartier, la rue est desservie par une ligne de tram,
- Les constructions de gauche ont un gabarit R+1+T, sont implantées en recul et les zones de recul sont marquées par des haies vives,
- Les constructions de droite sont implantées à l'alignement et sont constituées d'immeubles à appartements de gabarit R+3,
- La maison est implantée à 8m de la rue,
- Elle est composée d'un atelier couvert par une toiture à deux versants parallèles aux murs mitoyens, et d'une petite zone de jardin non entretenue,
- Les étages sont affectés à un logement unifamilial de 3 chambres, rénové suite au PU 39462 de manière lourde, en remplaçant les planchers en bois par des hourdis, en modifiant la hauteur sous-plafond, en modifiant la façade avant en posant un enduit sur isolant, en créant deux balcons et en modifiant les baies, en modifiant la façade arrière en posant un enduit sur isolant, en créant deux portes fenêtres au niveau de la terrasse,
- le rez-de-chaussée est affecté en commerce, bureau, atelier, entrepôt associé au logement de l'exploitant (entrepreneur),
- la zone de recul doit être verdurisée en y plantant 3 arbres et une haie en mitoyenneté,
- la maison de droite (n°33) a été construite en tenant compte du recul de la maison,
- la maison de gauche (n°39) est implantée à l'alignement et le pignon de gauche est couvert d'ardoises,
- les deux maisons voisines disposent d'un jardin,
- un saule pleureur tortueux est situé dans la zone de recul de la maison de droite,

#### **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La création d'un appartement supplémentaire sur l'atelier en modifiant le volume de la toiture,
- L'extension de l'atelier jusqu'au fond de la parcelle,

#### **6 : motivation sur la demande**

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

- Le projet intervient en intérieur d'îlot,

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

#### en matière de programme :

- le programme est complété d'un appartement de deux chambres sur une nouvelle toiture plate de l'atelier,
- l'atelier est prolongé jusqu'au fond de la parcelle,

#### en matière d'implantation et de gabarit :

- la toiture à versants de l'atelier est transformée en toiture plate,
- les murs mitoyens sont rehaussés de 2.40 mètres,
- l'appartement est accessible depuis le rez-de-chaussée de la maison avant par un couloir de liaison placé au centre de la plate-forme située entre la maison avant et le nouvel appartement,
- cette plate-forme a une profondeur de 6 mètres, elle est inaccessible pour chacun des appartements, constituant un recul entre eux,
- une plate-forme arrière est aménagée en terrasse avec des pare-vues vis-à-vis des jardins voisins,

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

- vu la présence du saule pleureur tortueux sur la parcelle voisine, l'aménagement de la zone de recul doit être adapté en conséquence,

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

- le garage existant permet le stationnement de deux véhicules, la zone de recul ne peut en soit être comptabilisée comme stationnement,

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

- la parcelle est minéralisée, le projet ne prévoit pas de citerne d'eau de pluie,

○ Quant aux autres aspects propres à la demande :

- le chantier du PU 39462 n'est pas terminé, la zone de recul n'est pas aménagée et le parement de la façade avant n'est pas terminé,

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

- la parcelle est bâtie jusqu'au fond avec le prolongement de l'atelier,
  - la terrasse du nouvel appartement est aménagée sur la toiture plate de l'atelier à l'arrière du nouveau volume, et les vues sont préservées par des pares-vue qui augmentent la hauteur des murs mitoyens,
  - la rehausse des mitoyens intervient sur des parcelles bénéficiant de jardin,
  - l'impact du projet, qui tend à les minimiser, est néanmoins très important sur l'ensoleillement des jardins voisins, l'impact volumétrique des rehausses des mitoyens dans le paysage de l'intérieur d'îlot, et les nouveaux vis-à-vis créés,
  - le projet est en totale dérogation d'implantation et de gabarit au Titre I du RRU,
- Considérant que dès lors, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux.

**AVIS DEFAVORABLE**



**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 29/04/2015**  
**Objet n° 10**

**Dossier 16-42008-2014- Enquête n° 62/15**

**Demandeur : Monsieur Zein Soubra**

**Situation : Rue du Bourdon de 124 à 126**

**Objet : la démolition d'une maison 4 façades et la construction de 2 immeubles à appartements avec parkings en sous-sol en commun et l'abattage de 9 arbres**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42008-2014 introduite le 23/12/2014 par Monsieur Zein Soubra et visant la démolition d'une maison 4 façades et la construction de 2 immeubles à appartements avec parkings en sous-sol en commun et l'abattage de 9 arbres sur le bien sis Rue du Bourdon de 124 à 126;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°66 (AGRBC 05.02.2015) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en implantation et en volume;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
  - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
    - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
      - Article 12 - implantation hors-sol dépasse 12 et 15 mètres fixés au plan des affectations,
      - Article 13 – implantation en sous-sol dépasse les 20m,
      - Article 14 – un seul étage en toiture est permis,
      - Article 15 – la forme de la toiture est une toiture à versants de maximum 45°,
    - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
      - non-respect de l'article n°6, la toiture dépassant celle de l'immeuble voisin,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03 au 06/04/2015 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 ne tient pas compte du fait que la rue est en pente et courbe,
- sur la même largeur, en face, il y a 6 maisons alors que le projet prévoit 20 logements,
- la zone de recul du PPAS n'est pas respectée,
- le gabarit est trop imposant et en dérogation. Souhait de le voir diminuer, en adéquation avec le quartier,

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/12/2014: dépôt de la demande

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

23/03 au 06/04/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

29/04/2015: 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

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

- Abattage d'arbre(s):  
Dimensions et essences des neuf arbres à abattre non spécifiés.
  - Maintien d'arbre(s):  
Essences et dimensions des deux arbres à maintenir non spécifiés.
  - Massifs de plantations:  
Inconnu.
  - Replantations:  
Essences et dimensions des trois arbres à replanter non spécifiés.
  - **Compléter le plan d'implantation en ce sens:  
Avant la délivrance du permis d'urbanisme.**
  - l'avis du Service Technique de la Voirie sera émis avant la délivrance du permis
- Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

- l'avis de Vivaqua émis le

Vu l'avis du SIAMU établi de 26/02/2015

#### **4 : description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte,
- Dans ce quartier, la rue permet le stationnement d'un seul côté (impair),
- La maison n°124 sur laquelle porte la demande est implantée en recul, à l'arrière d'une haie vive et bénéficie d'un grand terrain. Elle présente un gabarit R+T,
- Le bâti environnant est variable, maisons unifamiliales ou immeubles à appartements, implantés à l'alignement,
- L'immeuble de droite (n°130) présente un gabarit atypique dans la rue R+2+TM, le rez-de-chaussée est composé de 5 portes de garage et de l'entrée commune,
- A gauche (n°100) se situe l'accès à un complexe de bureaux et d'entreprise,
- Le couvert végétal est important sur la parcelle, la parcelle est entourée d'une haie de thuya haute mais en dehors de la propriété, elle comprend 9 arbres dont un saule qui marque la zone de recul,

#### **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La démolition de la maison et la construction d'un immeuble à appartements, de gabarit R+2+2T, avec un garage en sous-sol pour 23 emplacements,
- l'abattage de 9 arbres et la plantation de 3 nouveaux arbres en fond de parcelle,

#### **6 : motivation sur la demande**

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

- la demande a été conçue avant l'adoption du PPAS par le Gouvernement,

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

- en matière de programme :

- le sous-sol comprend le parking, les caves individuelles, 2 locaux vélos et 2 locaux poussettes,
- l'immeuble comprend deux circulations verticales,
- le rez-de-chaussée accueille 4 appartements de 2 chambres,
- le 1<sup>er</sup> étage: 2 appartements 3 chambres, 2 appartements 1 chambre et 2 studios,
- le 2<sup>ème</sup> étage: 2 appartements 2 chambres, 2 appartements 1 chambre et 2 studios,
- le 3<sup>ème</sup> étage: 4 appartements 3 chambres en duplex,
- le 4<sup>ème</sup> étage: les 4 duplex haut,

- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'implantation est composée par un retrait de 1.40 mètres dans la partie centrale de la façade qui reprend l'entrée du sous-sol et les 2 entrées communes. Les deux parties latérales sont dans l'alignement de l'immeuble de gauche,
  - l'immeuble présente une profondeur de 15 mètres du côté droit, la partie centrale est plus profonde (18 mètres), la partie de gauche est dégressive (15 et 12mètres). La travée de 12m a une largeur de 3.46 mètres,
  - le sous-sol a une profondeur de 27.30 mètres. Le dépassant du parking est recouvert de 0.60m de terre et de pelouse,
  - l'implantation dépasse les profondeurs requises par le PPAS, dans la partie centrale du projet,
  - le gabarit de la toiture est aménagé en deux niveaux habitables qui en augmente son impact sur le quartier,
  - le gabarit ne s'adapte pas à la pente de la rue en pente descendante vers la plaine du Bourdon,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - l'implantation de l'immeuble et du sous-sol entraîne l'abattage de tous les arbres. Il est proposé la plantation de 3 arbres en fond de parcelle,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le sous-sol accueille 23 emplacements dont deux doubles (en enfilade) et 2 emplacements PMR,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - les citernes sont placées sous la rampe du sous-sol (bassin tampon de 30.000L),
  - la capacité de la citerne d'eau de pluie n'est pas précisée,
- autre :
  - la demande ne justifie pas la démolition de la maison existante, le dossier ne comprend pas de reportage photographique complet de cette construction, de sorte que la Commission ne peut se prononcer sur cet aspect de la demande,

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

- Article 12 – l'implantation hors-sol dépasse 12 mètres (travée de gauche sur +/- 5m) et 15 mètres fixés au plan des affectations,
- Article 13 – l'implantation en sous-sol dépasse les 20 mètres (27.30m),
- Article 14 – un seul étage en toiture est permis, le projet en prévoit 2,
- Article 15 – la forme de la toiture est une toiture à versants de maximum 45°,

Considérant que le gabarit proposé respecte le PPAS au droit des raccords avec les constructions voisines ;

Que cependant, au centre du projet, le gabarit est plus imposant (18m de profondeur), ce qui constitue une dérogation importante vers l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la profondeur du sous-sol déroge également au PPAS et que la perméabilité de la parcelle s'en trouve réduite ;

Considérant que la toiture aménagée sur deux niveaux augmente l'impact de la construction sur le quartier d'habitation ;

Considérant qu'un projet alternatif doit justifier la demande de démolition de la maison existante ;

Que le gabarit tant en hauteur qu'en profondeur doit être adapté afin de respecter au mieux le PPAS 66 qui a été approuvé le 05.02.2015 et ce tant hors sol qu'en sous-sol et le programme doit être revu en conséquence;

Que le projet devra être implanté sur le relevé du terrain avec bornage;

**AVIS DEFAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 29/04/2015**  
**Objet n° 11**

**Dossier 16-42021-2014- Enquête n° 61/15**

**Demandeur : Madame Marianne Pouvreau Ecom Telcom Tecom S.A.**

**Situation : Avenue Montjoie 245**

**Objet : la démolition du garage et la construction d'une maison unifamiliale, la rénovation du bâtiment existant et l'aménagement de deux appartements**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42021-2014 introduite le 24/12/2014 par la S.A. Ecom Telcom Tecom c/o Madame Marianne Pouvreau et visant la démolition du garage et la construction d'une maison unifamiliale, la rénovation du bâtiment existant et l'aménagement de deux appartements sur le bien sis Avenue Montjoie 245;

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

**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 :**

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n°06 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière d'actes et travaux en intérieur d'îlot,
  - application de la prescription particulière n°2.5.2° du **plan régional d'affectation du sol**, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques,
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :  
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
  - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - Titre I, article 5, hauteur de la façade et article 6 (hauteur toiture)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03 au 06/04/2015 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 manque de justification de la dérogation à la hauteur de la toiture pour la nouvelle construction à front de rue,
  - la nouvelle construction proposée à front de rue réduit la superficie de la zone de recul,
  - l'extension arrière réduit la superficie de la zone de cour et jardin et aggrave les vues vers les jardins 243-241-237 Montjoie qui supportent déjà une implantation anormale historique,
  - la zone de stationnement est en totale dérogation à la zone de jardin; la proposition de la commission de concertation du 9.10.2014 n'a pas été suivie par le demandeur d'installer les véhicules à l'avant du talus,
  - le parking de fait en fond de parcelle est infractionnel; il apparaît sur les photos aériennes de 2004 sur le site internet 'bruciel',
  - l'aménagement du retrait latéral réduit les qualités paysagères,

- le PRAS limite les bureaux à 500m<sup>2</sup>, or selon le réclamant, la superficie brute atteint 523m<sup>2</sup>,
- selon la note socio-économique, le demandeur estime que la situation n'est pas changée, il ne donne aucun élément permettant d'assurer que l'activité ne perturbera pas le quartier,
- la prescription 0.6 n'interdit pas la construction en intérieur d'îlot mais vise à améliorer les qualités végétales et paysagères,
- les modifications des caractéristiques urbanistiques: le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques des immeubles proches (247-243); le caractère aéré de l'endroit va disparaître,
- l'extension du bâtiment entraîne l'aménagement d'une terrasse et une lucarne, qui augmentent les vis-à-vis vers les maisons voisines,
- le bien a été anciennement utilisé comme cabinet vétérinaire, ce qui n'est pas du bureau,
- le bien n'a pas eu comme occupation régulière et continue en bureau, la preuve n'est pas apportée de l'utilisation régulière; en conséquence, la prescription 0.9 ne peut s'appliquer,
- la CaSBA a un potentiel = ZERO, le changement d'utilisation ne peut donc être admis,
- changement d'utilisation en bureau, les conditions locales ne le permettent pas: le demandeur se borne à affirmer que l'aménagement du bureau ne modifie pas la quiétude du quartier (utilisation quotidienne de 10 personnes et réunions avec des visiteurs venant de l'étranger). Or, selon les plans, jusqu'à 90 personnes peuvent occuper les lieux, alors que le stationnement dans le quartier est fortement limité,
- abattage d'un tilleul sans compensation,

### **3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/12/2014: dépôt de la demande

05/03/2015: accusé de réception d'un dossier complet

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

- l'avis du Service Vert émis le

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

- Abattage d'arbre(s):  
Abattage de 2 à 4 arbres, les plans manquent de précisions quant au nombre et aux essences concernées. Aucune information quant aux dimensions des sujets concernés non plus.
- Replantations:  
Aucune replantation de prévue. Le Service Vert ne peut statuer sur le dossier sans la réalisation d'un plan de plantation et la mise en conformité des plans existants.
- Compléter le plan d'implantation en ce sens:  
Présenter des plans complétés en ce sens avant la délivrance du permis d'urbanisme.
- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le

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

##### **1.1. 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 ;
- 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 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.
  - 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 m<sup>2</sup> 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 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.
  - En cas de trop grande difficulté technique pour récupérer les eaux pluviales du versant de toiture donnant sur la rue, autorisation peut être accordée par le Collège de placer une descente d'eau pluviale en façade à rue dont les eaux s'écouleront sous le trottoir au moyen d'une gargouille en fonte de forme carrée, placée conformément à l'article 23 du règlement communal

- sur les trottoirs. La descente d'eau pluviale sera dans la mesure du possible encastrée dans la façade de manière à ne pas dépasser du front de bâtisse.
- 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.
  - Quant au projet :
    - Note est prise de la décision de placer un bassin d'orage de 20 m<sup>3</sup> destiné à recueillir les eaux d'une superficie imperméabilisée totale de 395 m<sup>2</sup>.
    - Le demandeur est invité à justifier l'abandon de l'infiltration des eaux pluviales, la parcelle offrant a priori cette possibilité.
    - L'abandon motivé de la solution de l'infiltration des eaux pluviales entraîne de facto l'obligation de pose d'un bassin d'orage répondant aux prescriptions de la Commune et d'Hydrobru.
    - Le plan n° PU\_2\_300 opère une confusion entre citerne et bassin d'orage, en joignant la fiche technique d'une citerne n'offrant que la fonction de "*filtration et stockage d'eau de pluie pour récupération*" mais pas celle de bassin d'orage. En outre, le plan ne renseigne que la présence du trop-plein de sécurité, en omettant l'orifice de vidange ralentie en partie basse.

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

- l'avis de Vivaqua émis le 09.04.2015

Vu l'avis du SIAMU émis le et joint à la demande: non encore fourni

#### **4 : Description situation existante**

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

- L'îlot dans lequel se situe la demande est formé par l'avenue Churchill, la rue E. Cavell et l'avenue Montjoie,
- Il est bien desservi par les transports en commun,
- L'avenue est bordée d'immeubles et de maisons implantés en recul, de gabarit variable.
- L'ancienne maison de maître de 4 façades est le seul bâtiment de l'îlot à être implanté avec un recul important par rapport à l'alignement général.
- Elle présente un volume comme suit :
  - Le volume principal présente un gabarit de bel étage+2+T, et une travée d'accès en façade latérale (au niveau du bel étage +1)
  - Le long de la mitoyenneté de droite, à l'avant de ce volume principal, se trouve une travée de service :
    - de gabarit bel étage +1+T,
    - dont la toiture retrouve le niveau du faite de la maison principale et son niveau de corniche en façade arrière,
  - À l'alignement, contre le mitoyen de droite, un garage de gabarit R+T en appentis,
- Les façades sont en briques, en harmonie avec les maisons voisines,
- La zone de recul est marquée par un arbre remarquable (arbre à perruque),
- Le couvert végétal du jardin, orienté au Nord de la parcelle, est pauvre, mais comprend plusieurs arbres,
- Le relief est marqué :
  - dans la zone de recul, de sorte que le bel étage est situé 1 niveau plus haut que la voirie.
  - Vers le fond du jardin qui est +/- 1 niveau plus haut que la partie centrale du terrain.
- La zone de recul, ainsi que la partie arrière du terrain, est transformée en stationnement,
- La parcelle est entourée de murs de jardin,
- Selon le registre de la population, la maison a été inoccupée entre 1976 et 1986.
- A partir de 1992, on compte 2 occupations partielles,
- La présence de bureau dans le bâtiment est attestée par la situation existante de fait du PRAS qui résulte d'une déclaration du propriétaire de l'époque (Envoi recommandé

au MRBC le 13.10.1998, déclaration du demandeur pour le relevé de la situation existante de fait du PRAS: 450m<sup>2</sup>),

## **5 : Description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

Dans la villa de maître existante:

- le maintien de bureau et l'augmentation de superficie jusque +/- 500m<sup>2</sup>,
- l'aménagement de deux appartements au 2<sup>ème</sup> étage et comble,

A front de rue;

- la démolition d'un garage et la construction d'une maison unifamiliale, contre le mitoyen de droite,
- la mise en valeur de la zone de recul,

En intérieur d'îlot:

- le maintien d'un parking de fait en fond de parcelle pour 9 emplacements,

## **6 : Motivation sur la demande**

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

- le projet vise la réaffecter de l'immeuble existant et la construction d'une maison unifamiliale à front de rue,

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

- en matière de programme :

- pour la villa existante,

- le bureau existant a été confirmé lors de la situation existante du PRAS à raison de 450m<sup>2</sup>, déclaré à l'époque par le propriétaire concerné,
- la demande porte cette superficie à 500m<sup>2</sup> en affectant le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage,
- selon des réclamations, la superficie de bureau dépasserait les 500m<sup>2</sup> limités par le PRAS,
- la note socio-économique précise que le nombre de postes de travail est limité à +/- 10 ; le projet prévoit des salles de réunions, répondant au projet du demandeur de regrouper des représentants des firmes étrangères qu'il représente ;
- la CaSBA est positive en zone d'habitat (3852m<sup>2</sup>), le bien est situé en zone d'habitation,
- le 2<sup>ème</sup> étage et les combles sont aménagés en logement, à savoir un appartement de 3 chambres au 2<sup>ème</sup> étage et un appartement de 2 chambres dans les combles,
- au sous-sol, la partie arrière est aménagée en un appartement de 1 chambre et le solde en caves et locaux techniques et communs,

- à front de rue:

- la construction d'une maison unifamiliale de 4 chambres,
- le rez-de-chaussée est affecté en garage, 2\*2 emplacements en alignement, dont 2 pour les bureaux et 2 pour le logement,

- en matière d'implantation et de gabarit :

- la villa est étendue à l'arrière de la travée de droite sur 4 niveaux. Cette extension se situe dans un angle du bâti qui présente peu d'ouverture de sorte que l'extension ne porte pas atteinte à la cohérence de la construction et de son style architectural,
- cependant, les baies et la terrasse sont susceptibles d'entraîner des vues vers la parcelle de droite, même si ces vues sont conformes au Code civil,
- un accès est créé en façade latérale de droite afin de donner accès aux locaux communs (vélos et poubelles et chaufferie),

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

- si la nouvelle construction réduit la superficie de la zone de recul, celle-ci est remise en valeur en créant une pelouse autour de l'arbre à perruque et en



- organisant les accès piétons autour de celle-ci, la qualité de paysagère de la zone de recul est dès lors améliorée,
- le projet prévoit l'abattage d'un arbre au lieu de l'extension, les plans manquent de précisions quant au nombre et aux essences concernées. Aucune information quant aux dimensions des sujets concernés non plus,
- des haies sont prévues à l'arrière du bâtiment existant, le long du mitoyen de droite,
- l'aménagement du parking est complété autour des arbres,
- globalement, le projet augmente la verdurisation de la parcelle, mais sans être précise,
- le projet doit cependant être plus ambitieux à ce point de vue pour accompagner le parking extérieur q-dont le nombre d'emplacement doit être limité par des aménagements plantés,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le parking à l'arrière de fait a été aménagé en 1986 par la construction d'une rampe,
  - il a été maintenu tout au long de l'occupation de l'immeuble,
  - le projet maintient le parking en fond de parcelle, entre les arbres, soit 9 emplacements (visible sur d'anciennes photographies aériennes). L'annexe 1 en mentionne 15,
  - le portail d'accès est maintenu, mais réaménagé avec l'accès piéton ; il doit cependant être précisé,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - le bassin d'orage de 20 m<sup>3</sup> destiné à recueillir les eaux d'une superficie imperméabilisée totale de 395 m<sup>2</sup>. Le demandeur est invité à justifier l'abandon de l'infiltration des eaux pluviales, la parcelle offrant a priori cette possibilité. L'abandon motivé de la solution de l'infiltration des eaux pluviales entraîne de facto l'obligation de pose d'un bassin d'orage répondant aux prescriptions de la Commune et d'Hydrobru.
  - Le plan n° PU\_2\_300 opère une confusion entre citerne et bassin d'orage, en joignant la fiche technique d'une citerne n'offrant que la fonction de "*filtration et stockage d'eau de pluie pour récupération*" mais pas celle de bassin d'orage. En outre, le plan ne renseigne que la présence du trop-plein de sécurité, en omettant l'orifice de vidange ralentie en partie basse.
- aux autres aspects propres à la demande :
  - le local vélo et le local poubelle sont situés au demi-sous-sol, accessibles par la zone latérale,

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

Quant à l'aménagement paysager:

- la demande est accompagnée d'un réaménagement paysager du fond de la parcelle par l'aménagement d'une terrasse pour le logement du bas, un écran végétal et des zones plantées autour des arbres existant sur le talus,
- le plan est cependant peu précis quant aux essences et dimensions des arbres,
- le maintien du parking de fait est limité à 9 voitures ; l'aménagement paysager doit être renforcé afin de limiter explicitement les possibilités de stationnement à ces 9 emplacements,
- le jardin arrière attenant au logement du demi-sous-sol est creusé afin d'offrir des portes fenêtres au logement, donnant sur une terrasse,
- la végétalisation de la zone latérale de gauche de l'accès carrossable doit être également renforcée,

Quant à l'extension du bâtiment principal:

- l'extension arrière de la travée de droite du bâtiment existant est implantée à 2.92 mètres de la limite latérale de la parcelle est située sous le niveau de la corniche; la façade latérale existante est située à +/- 2.45 mètres,

- elle se situe dans un angle du bloc capable de l'immeuble sans porter atteinte l'unité de cette construction,
- les vues vers les parcelles de droite peuvent cependant être supprimées pour réduire l'impact du projet sur les parcelles voisines,
- en façade avant, la lucarne est largement en retrait, ce qui limite les vues vers la parcelle de droite,
- la terrasse (6m<sup>2</sup>) à l'avant de la travée de droite destinée à la cuisine de l'appartement est située à +/- 4 mètres de la limite latérale de droite, face à la nouvelle construction à front de rue. La vue éventuelle vers la parcelle de droite est très faible, vu l'obliquité de cette direction,
- la partie accessible de la terrasse (10m<sup>2</sup>) à l'arrière de la travée de droite au profit de la cuisine de l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage est distante de 4.2 mètres de la limite latérale de droite de la parcelle, cependant, vu sa situation en hauteur, elle engendre des vues vers l'intérieur d'îlot,
- en commission de concertation, le demandeur propose de supprimer l'accès des bureaux à l'ascenseur partager avec les logements et de placer un dispositif en façade latérale,

Quant à la maison unifamiliale à front de rue:

- le volume et l'architecture de la maison prévue à front de rue sont sobre et moderne, et s'adapte aux particularités du quartier avec le parement en brique. L'étage en recul permet de donner un aspect plus léger du dernier étage visible dans la perspective de la rue,
- la construction à front de rue permet de supprimer un mur mitoyen aveugle dans la perspective de la rue et de terminer le bâti en ordre continu implanté à l'alignement,
- la hauteur de la façade est légèrement plus haute que la maison de droite, après une travée de raccord, ce qui limite l'héberge. Sur ce tronçon de rue les hauteurs de façade sont variables, les gabarits variant de R+1 à R+3 et encore davantage pour l'immeuble d'angle. Le programme d'une maison unifamiliale est adapté au quartier et sa construction permet de supprimer dans le paysage de la rue un mur mitoyen aveugle,
- la circulation verticale de la maison implantée à front de rue présente une toiture plate en deux niveaux ce qui permet d'éviter la rehausse du mur mitoyen de droite,

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

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

- supprimer les baies de l'extension arrière du bâtiment principal vers la parcelle de droite ainsi que la terrasse aménagée sur la toiture plate,
- aménager les emplacements du parking en dalle gazon, densifier la végétation pour limiter la capacité à effectivement 9 emplacements,
- densifier la végétation en zone latérale de droite le long de l'accès carrossable,
- préciser les aménagements des abords (dimension, essence des arbres, ...),
- soumettre à l'avis du service vert avant délivrance le plan d'aménagement des abords visant l'abattage des arbres et un projet de replantation visant à augmenter les qualités paysagère de la parcelle en augmentant notamment les plantations le long des limites de la parcelle et en précisant les essences envisagées pour les haies,
- corriger l'annexe 1 (9 emplacements en situation projetée),
- préciser le nouvel aménagement en plan et élévation des portails,
- fournir des schémas explicatifs sur le calcul de superficie de bureau,
- renoncer à la proposition faite en Commission de concertation de placer un élévateur à l'extérieur,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme n'est pas modifié,
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur une amélioration de l'aménagement des abords,

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les qualités paysagères de la parcelle doivent être améliorées,

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 unanime en présence du représentant de Bruxelles Développement urbain aux conditions émises ci avant**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 29/04/2015**  
**Objet n° 12**

**Dossier 16-42024-2014- Enquête n° 57/15**

**Demandeur: Monsieur et Madame Marc et Marianne Libert & De Graef**

**Situation: Avenue Paul Stroobant 52**

**Objet: la construction d'un car port à côté de la villa existante et d'une maison 4 façades en fond de parcelle**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42024-2014 introduite le 29/12/2014 par Monsieur et Madame Marc et Marianne Libert-De Graef et visant la construction d'un car port à côté de la villa existante et d'une maison 4 façades en fond de parcelle sur le bien sis Avenue Paul Stroobant 52;

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

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n°0.6 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière d'actes et travaux en intérieur d'îlot,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03 au 06/04/2015 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 terrain est étroit (+/- 11 mètres) ce qui engendre une implantation et une volumétrie proche des limites de la parcelle et des maisons existantes en intérieur d'îlot,
  - la qualité de vie de ces maisons existantes va en être fortement réduite,
  - par manque de coupe transversale, il n'est pas aisé d'apprécier l'impact volumétrique du projet,
  - crainte pour la cheminée de la toiture terrasse ne produise des échappements nuisibles pour les pièces de vie voisines,
  - crainte d'une mauvaise accessibilité en cas de sinistre,
  - le projet est en contradiction avec la protection des intérieurs d'îlot,
  - perte d'ensoleillement et de lumière pour la parcelle voisine,

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/12/2014: dépôt de la demande

25/02/2015: accusé de réception d'un dossier complet

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

- l'avis du Service Vert émis le 02/03/2015

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

- Maintien d'arbre(s):  
Les essences, dimensions des arbres à replanter ne sont pas spécifiés.
- Massifs de plantations:  
Aucune information.
- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 13/04/2015

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

### **1.1. Cotation d'implantation altimétrique**

- Principes généraux :
  - o Afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques au sol (niveaux de corniches non acceptés) fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.
- Quant au projet :
  - o Les plans omettent de situer la nouvelle construction en altitude par rapport à un point fixe.
  - o L'auteur de projet est invité à compléter ses plans d'un repère altimétrique sur un seuil à conserver.

### **1.2. Gestion des eaux usées**

- Principes généraux :
  - o Le réseau d'égouttage des eaux usées sera raccordé au réseau public d'égouttage conformément aux prescriptions du règlement communal du 1er octobre 2010.
  - o Vu qu'il n'existe pas encore d'égout public dans la voirie, le réseau privé sera conçu pour permettre un raccordement ultérieur à l'égout public dès la mise en service de ce dernier. L'implantation planimétrique comme altimétrique du raccordement sera imposée par Hydrobru.
  - o Dans l'attente de la possibilité de raccordement, une demande de dérogation peut être demandée en application de l'article 9 du règlement précité afin de mettre en œuvre une station d'épuration individuelle.
  - o L'éventuel puits perdant existant sera découplé du réseau d'eaux usées, mais peut continuer à infiltrer les eaux pluviales dans le sol ; aucun puits perdant ne peut être maintenu en zone de protection des captages de Vivaqua.
  - o L'infiltration d'eau usée dans le sol ne sera accordée qu'exceptionnellement en cas d'impossibilité motivée de raccordement à l'égout public ou d'absence de celui-ci et doit faire l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2. L'infiltration d'eaux pluviales ne requiert pas de permis d'environnement.
  - o Les nouvelles canalisations d'égout en intérieur de parcelle seront parfaitement étanches.
  - o Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Hydrobru, aux frais du demandeur. Il appartiendra au demandeur d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès d'Hydrobru.
- Quant au projet :
  - o Les indications "puits septique 5 pers. 2000L" et "fosse de pompe" visibles sur le plan du niveau -1 sont trop équivoques pour indiquer clairement le traitement qui sera réservé aux eaux usées.
  - o Le réseau d'égouttage de la nouvelle maison sera conçu pour permettre le raccordement ultérieur à l'égout public quand il sera mis en service.

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

- o l'avis de Vivaqua émis le 27/03/2015

### **4 : description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, construit en ordre ouvert ou semi ouvert,
- L'îlot est profond et comprend des constructions en fond de parcelle, accessible par l'avenue Stroobant,
- Dans ce quartier, l'avenue est étroite et en cul de sac,
- La maison n°52 sur laquelle porte la demande est une maison 3 façades de style paquebot,
- Les maisons de droite sont groupées, implantées en recul, de gabarit R+1+T,
- La maison de gauche (n°50) a un gabarit R+2+T et une maison est bâtie en fond de parcelle,
- Le couvert végétal est important dans le paysage de la rue, les zones de recul sont plantées,
- Le jardin est profond, jusqu'au fond de la parcelle de fond voisine; la parcelle est large de 11.70mètres,
- En fond de parcelle, un arbre en bordure de parcelle marque ce fond de jardin,
- Les jardins sont séparés par des haies,

### **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La construction d'une seconde maison en fond de parcelle, de gabarit R et R+1,

### **6 : motivation sur la demande**

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

- La maison 4 façades envisagée est proposée sur un terrain étroit (+/- 11 mètres et accessible uniquement aux piétons),

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

○ en matière de programme :

- le rez-de-chaussée comprend la chambre principale, la salle de bains, la cuisine et le séjour qui se prolonge par une terrasse orientée SO,
- l'étage partiel accueille deux chambres et une salle de douche,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- le gabarit R et R+1 en fond de parcelle est implanté +/- à la même profondeur que les maisons de fonds voisines,
- les zones latérales sont de 3 ou 3.17 mètres; le volume est donc inscrit dans une pyramide  $2L=H$ ,
- les maisons voisines sont de gabarit inférieur (R+T),

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

- l'arbre en fond de parcelle est maintenu,
- la maison se prolonge vers l'avant par une terrasse,

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

- la citerne d'eau de pluie est de 2000L, ce qui n'est pas suffisant pour être conforme au Règlement régional d'urbanisme (30L/M<sup>2</sup> d'emprise),
- la maison n'est pas reliée aux égouts et un puit septique de 2000L est prévu,

○ en matière d'accès et de stationnement :

- l'accès à la maison de fond est piétonnier, le stationnement est prévu sous carport à droite de la villa existante, dans la zone de retrait latérale destinée au jardin,
- la zone latérale de droite est dès lors réduite par l'accès et la zone de stationnement,

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- la structure de la maison est en bois et le bardage des façades en bardeaux de bois, ainsi que la terrasse et les menuiseries extérieures,
- le projet prévoit deux panneaux de production d'eau chaude, non mentionnés aux plans, les toitures sont vertes,
- la hauteur sous plafond est de 2.40 mètres alors que les normes d'habitabilité du Règlement régional d'urbanisme impose 2.50 mètres,

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

- le PRAS n'interdit pas en soit la construction en intérieur d'îlot, à fortiori pour du logement, mais les conditions d'un bon aménagement des lieux ne sont pas rencontrées:
  - le projet s'inscrit sur un terrain plus étroit (11.45 mètres) que les parcelles voisines qui comprennent des constructions en lot de fond (+/- 18 à 26 mètres de large),
  - ce qui implique une proximité du bâti proposé avec les parcelles et les constructions voisines,
  - le gabarit proposé est plus imposant (R+1) alors que les maisons voisines en intérieur d'îlot présentent un gabarit R+T,
  - l'accessibilité limitée à cette construction en fond de parcelle impose un stationnement en zone latérale de la maison, ce qui en réduit les qualités végétales requises par le Règlement régional d'urbanisme,

**AVIS DEFAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 29/04/2015**  
**Objet n° 13**

**Dossier 16-42048-2015- Enquête n° 67/15**

**Demandeur : Madame Claude Nepper**

**Situation : Rue des Astronomes 7**

**Objet : l'extension d'une maison unifamiliale en toiture et la création d'un balcon en façade arrière**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42048-2015 introduite le 20/01/2015 par Madame Claude Nepper et visant l'extension d'une maison unifamiliale en toiture et la création d'un balcon en façade arrière sur le bien sis Rue des Astronomes 7;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°n°30bis VERT CHASSEUR (AGRBC du 10/03/94) et y déroge en ce qui concerne la création du balcon en façade arrière

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

**Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la commission de concertation sont requis pour le motif suivant:**

- motifs inhérents au CoBAT :
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
  - non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU, en ce qui concerne la surélévation d'un immeuble plus haute que celle des deux voisins mitoyens ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2015 au 06/04/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Les voisins s'opposent à toutes les demandes de dérogations aux articles suivants :
  1. Extension en toiture
    - Par l'Art. 4.3 gabarits, la hauteur de la maison avec 3 niveaux (R+2 niveaux) est quasiment à la hauteur de façade maximum de 10,5 m.
    - L'ensemble des maisons et façades à rue (n°3 à n°17) sont alignées et homogènes dans leur volumétrie.  
L'immeuble à appartements pris en référence (n°10) n'a fait l'objet d'aucune modification et présente son aspect d'origine. Il a été construit vraisemblablement avant les normes.  
Ce projet présente une augmentation anormale du volume (contraire au RRU et limite par rapport au PPAS).
    - Selon le RRU (titre1 article 6), le mur mitoyen ne peut pas dépasser le voisin le plus haut. Or cette construction va créer des murs mitoyens apparents longs de 5,6 m et hauts de plus de 4m.
    - La profondeur des terrasses (+/- 2,65 m) devrait également être limitée, afin d'éviter les nuisances sonores et l'effet « mirador » principalement au sein de l'îlot central.
    - Impact de la construction sur l'ensoleillement des jardins.



## 2. Balcon en façade arrière (1<sup>er</sup> étage)

- La construction du balcon en façade arrière déroge aux articles 4.2.1 les constructions et 4.2.6 les avant-corps du PPAS : « En façade arrière, au-delà de la profondeur maximale, aucune saillie n'est autorisée. »
3. 2.3 La profondeur des 13 m étant atteinte, la solution serait de mettre des rambardes devant les portes fenêtres.

## 4. Remarques

- La brochure de synthèse ne reprend aucun plan avec les dimensions du balcon en façade arrière.

### **3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/01/2015 dépôt de la demande

11/03/2015 accusé de réception d'un dossier complet

23/03/2015 au 16/03/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

29/04/2015: séance publique de la Commission de concertation

### **4 : description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert et qui devient continu à proximité de la chaussée de Waterloo ;
- Dans ce quartier, la rue des Astronomes présente dans la partie où s'implante la maison unifamiliale sur laquelle porte la demande, un tissu continu d'immeubles aux gabarits hybrides, variant de R+1+toiture à R+3 +toiture ;
- La maison n°7 sur laquelle porte la demande est orientée Sud à rue et présente un gabarit de : -R+1+ versants de toiture « Mansart » avec toiture plate au-dessus en façade avant;
- -R+1+ étage un peu en retrait via un petit pan de toiture en façade arrière ;
- Implanté à deux maisons du coin avec la Chaussée, elle ne comprend qu'un très petit jardin orienté plein Nord ;
- L'immeuble n°9 à gauche de la demande présente une profondeur de bâtisse similaire et un gabarit de R+2 et toiture plate ;
- Celui de droite n°5 un gabarit de R+1+ toiture « Mansart » dont la corniche est située nettement plus haute que celle de la demande et dont le « Mansart » comporte un important volume sous la toiture inclinée ;
- Il en découle que la maison sur laquelle porte la demande présente un gabarit moindre que ses deux voisines ;

### **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve le programme de maison unifamiliale tant dans ses volumes que ses aménagements ;
- Vise :
  - La création d'un balcon au premier étage et en façade arrière, de peu de profondeur, soit 60 et 90 cm, pourvu de vitrages opalin à ses extrémités ;
  - une extension en toiture sous forme d'un volume à toiture plate, en retrait et à 45° par rapport au versant de la toiture « Mansart » en façade avant et à la corniche du premier étage déjà en retrait en façade arrière ;
  - La création de toiture terrasse disposant des reculs conformes au code civil sur les retraits en toiture ;
- Crée pour ce faire une surélévation en toiture de l'immeuble, largement vitrée, nécessitant la surélévation des deux murs mitoyens, dans un gabarit moindre que celui permis par le PPAS n°30bis dans lequel se situe la demande, mais objet d'une dérogation au RRU ;

### **6 : motivation sur la demande**

Vu les explications complémentaires données en séance ;

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

- L'extension en toiture s'inscrit avec harmonie dans le tissu bâti environnant, par la création dans le projet des importants reculs par rapport aux façades, ce qui assure la lisibilité du volume bâti initial et répond au bon aménagement des lieux ;

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

○ en matière de programme :

- L'ajout d'une chambre et salle de bain en volume de toiture permet à cette habitation d'accueillir confortablement une famille, dans ce quartier bien desservi par les transports en commun, et disposant de commerces et d'équipements à proximité ;
- La création de terrasse sur la zones en recul de cet étage permet à cette habitation de disposer d'un espace extérieur bien orienté ;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- l'étage supplémentaire du projet s'inscrit dans un volume moindre que celui du PPAS en vigueur et conserve des héberges à l'échelle de celles des autres immeubles dans cette rue aux style et gabarits hybrides ;
- Les deux maisons de la demande et sa voisine de droite (5 et 7) sont les plus basses de la rue ;
- Le respect des reculs plantés et en terrasse participent à l'inscription du projet dans son environnement ;
- L'ajout d'un balcon en façade arrière pour les pièces de jour, objet d'une dérogation au PPAS, n'est pas acceptable en raison du peu de profondeur du jardin et de la promiscuité entre parcelles en raison de la proximité du coin de la rue avec la chaussée de Waterloo, mais pourrait être avantageusement remplacé par un bac à fleur;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), la demande est acceptable en raison des particularités des lieux et notamment le fait que:
  - la maison soit plus basse que ses deux voisines en situation existantes ;
  - le gabarit projet est moindre que celui autorisé par le PPAS 30bis ;
  - le projet s'inscrit tant par ses retraits en façade que par la dimension de ses héberges, en harmonie avec les volumes bâtis environnants et le tissu assez hybrides du paysage de la rue ;
  - le projet permet à cette habitation de disposer d'un espace extérieur , mais il s'indique cependant de placer la rambarde à rue, de caractère transparent, en recul de 0,60mètre en retrait par rapport au brisis de toiture, afin de respecter le caractère architectural existant de la façade rue ;
- En ce qui concerne le balcon du premier étage, celui-ci s'implante au-delà de la profondeur de bâtisse permis par le PPAS et porte atteinte à l'intimité entre voisins en raison du peu de profondeur de la parcelle de la demande et de la promiscuité entre parcelles générée par la proximité du coin de la rue avec la chaussée de Waterloo : que vu l'objectif de verdurisation de l'étage de jour développé en séance, il y a lieu de le remplacer par un bac à fleurs de 0,60 mètres de profondeur sur toute sa largeur et d'y intégrer une rambarde pour les porte-fenêtres existantes.

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

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

- remplacer le balcon du premier étage par un bac à fleurs de 0,60 mètre de profondeur sur toute sa largeur et d'y intégrer une rambarde pour les porte-fenêtres existantes ;
- placer la rambarde à rue, de caractère transparent, en recul de 0,60mètre en retrait par rapport au brisis de toiture ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en garde le programme principal de l'extension en toiture et de verdure de l'étage de jour ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne portent que sur un impact visuel ;
- de répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qui concerne les vues sur la façade de la maison et en intérieur d'îlot ;

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 la modification, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui l'impose(nt) ;
- de modifier éventuellement les formulaires en conséquence.

**8 : condition à mettre dans le permis**

- exclure de la demande la porte d'entrée et de garage qui ont été changées sans respect du caractère patrimonial de la maison, et qui seront à remplacer dans cette optique

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

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

La BDU s'abstient

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 29/04/2015**  
**Objet n° 14**

**Dossier 16-42058-2015- Enquête n° 64/15**

**Demandeur : Immobilière Hamoir sc sa - c/o Monsieur TORNEL Jean- Marc**

**Situation : Avenue Hamoir de 9 à 11a**

**Objet : la transformation d'une habitation unifamiliale**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42058-2015 introduite le 30/01/2015 par l'Immobilière Hamoir sc sa - c/o Monsieur TORNEL Jean- Marc et visant la transformation d'une habitation unifamiliale sur le bien sis avenue Hamoir, 9 à 11a ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 50 - HAMOIR/OBSERVATOIRE - AGRBC du 27/05/1999 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- Article 1.5 – les pentes des toitures doivent être comprises entre 30° et 50° ;

**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° 50 - HAMOIR/OBSERVATOIRE - AGRBC du 27/05/1999, en matière de pente de toiture ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2015 au 06/04/2015 inclus ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/01/2015 : dépôt de la demande

11/03/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

23/03/2015 au 06/04/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

29/04/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis favorable émis par le Service Vert en date du 30/03/2015, et se référant notamment au permis d'urbanisme d'abattage SV-222-2014 et dont les conditions de replantations sont respectées ;

**4 : Description situation existante**

Considérant que la situation des lieux se caractérise comme suit :

- la parcelle sur laquelle porte la demande est située la long de l'avenue Hamoir, non loin du croisement qu'elle forme avec la chaussée de Waterloo, située à l'Est. Cette parcelle couvre toute la profondeur de l'îlot et jouxte le site de l'École Européenne au Nord ;
- le quartier se compose de villas disposant de beaux jardins, mais aussi d'immeubles de bureaux et d'écoles ;
- la parcelle sur laquelle porte la demande est bâtie par une construction à l'avant :
  - le bâtiment principal est à l'origine composé d'une part du n° 11, construit en 1916 et d'autre part du n° 9, construit en 1956. Ces constructions forment un ensemble de typologie cohérente et harmonieuse. Elles présentent un gabarit variant de R + 1 + toiture à versants à R + 2 + Toiture à versants et sont implantées à bonne distance des limites séparatives latérales de gauche et de droite ;
  - Il est implanté en important recul par rapport à l'alignement de l'avenue ;
  - L'accès se fait via 2 entrées depuis l'avenue Hamoir ;

- La parcelle est également bâtie par une construction secondaire, implantée à l'arrière et le long de la limite séparative avec l'École Européenne ;
- Des garages en recul par rapport à l'avenue ont été construits en 1952 et donnent accès par le sous-sol au bâtiment principal ;
- Les constructions sont implantées plus haut par rapport au niveau de la voirie et la zone de recul est abondamment plantée ;
- Le jardin comprend un beau couvert végétal aménagé de manière structurée et paysager ;
- La maison voisine de droite (n° 7), peu visible depuis la rue, présente une typologie de 3 façades (implantation en limite séparative de droite et 3<sup>ème</sup> façade dirigée vers le bien) et un gabarit G + R + 2 ;
- La maison voisine de gauche (n° 13) présente une typologie de 3 façades également (implantation en limite séparative de gauche et 3<sup>ème</sup> façade dirigée vers le bien), un gabarit G + R + 1 + T avec des garages à toiture plate sur le devant ;
- L'avenue est bordée d'arbres d'alignement ;

### **5 : Description demande telle qu'introduite**

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

- la démolition d'une annexe en façade arrière et la reconstruction d'une extension de gabarit plus homogène par rapport à la typologie de la maison ;
- la transformation de l'extension à toiture plate, située du côté de la façade latérale de gauche, en y ajoutant une verrière et afin d'y aménager un jardin d'hiver ;
- la modification d'une lucarne en façade arrière, et destinée à l'aménagement d'une salle de bains ;
- le remplacement de certains châssis extérieurs ;
- le réaménagement et la redistribution de certains espaces intérieurs ;
- la création d'un ascenseur intérieur du côté des espaces en façade avant et de nouvelles cages d'escaliers, tout en conservant la circulation verticale principale ;
- la révision des installations techniques ;

Considérant que la demande telle qu'introduite vise également la transformation de la maison arrière, et propose pour ce faire :

- la mise en place de claies en bois sur la façade principale (faisant face au jardin de la parcelle) ;
- la mise en place d'un clocheton ;
- la modification d'une cheminée ;

Considérant que la demande telle qu'introduite vise enfin le réaménagement des abords, et propose pour ce faire:

- le placement de 2 nouvelles grilles d'entrée donnant vers les garages existants ;
- la modification des terrasses arrière ;
- le remodelage du terrain au droit de l'ancienne annexe arrière démolie ;
- la création de 2 emplacements de stationnement extérieurs devant la maison principale et la création d'un emplacement en zone arrière (du côté de la limite séparative de gauche) ;
- le maintien du couvert végétal ;

### **6 : Motivation sur la demande**

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

- le projet vise le réaménagement des espaces de vie de la maison principale ;
- le projet propose d'opérer des transformations minutieuses et harmonieuses de certaines parties de la maison ;
- le projet propose des transformations mineures à la maison arrière ;
- les aménagements des abords sont respectueux du couvert végétal existant ;

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

- les diverses transformation et aménagements s'opèrent dans le respect de la typologie du bâti existant, de l'environnement paysager de la parcelle et tient compte de l'implantation des constructions voisines ;

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 à la dérogation au PPAS en matière de pentes de toiture, la demande présente de couvrir les 2 extensions (arrière et latérale) par des toitures à faibles pentes de sorte à respecter une unité quant aux dimensions des nouvelles baies, et d'autre part de l'intégration à l'existant. La conservation de l'œil de bœuf existant ne permet pas d'opter pour une pente de toiture plus élevée ;

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

**La BDU s'abstient.**

Fournir un reportage photographique intérieur avant délivrance du permis.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 29/04/2015**  
**Objet n° 15**

**Dossier 16-42060-2015- Enquête n° 58/15**

**Demandeur : Madame Daphné Chaouat Groupe Haussmann S.A.**

**Situation : Rue du Roseau 1**

**Objet : La construction d'un immeuble mixte comportant 12 logements et une surface de bureaux de 126m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42060-2015 introduite le 30/01/2015 par la S.A. Groupe Haussmann c/o Madame Daphné Chaouat et visant La construction d'un immeuble mixte comportant 12 logements et une surface de bureaux de 126m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée sur le bien sis Rue du Roseau 1;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

**Evaluation préalable des incidences**

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

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 est susceptible d'affecter ce site et a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences ;

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

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

- application de la prescription particulière 1.5.2° du **PRAS**, en matière de modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site **NATURA 2000** (art. 149 al.2 du CoBAT),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2015 au 06/04/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

Monsieur Jean Noël Cacheux, rue du Rousseau 17, 1180 Uccle, fait des remarques suivantes : Le projet s'implante à l'entrée d'une rue calme en bordure de zone Natura 2000. Lorsque les gens se placent sur la parcelle, ils trouvent à l'extrémité de la pointe un carrefour : en face une série de maisons unifamiliales de type R+1+toitures, une zone boisée qui longe la parcelle et un immeuble de logement R+3 au gabarit déjà très imposant par rapport aux maisons ".situées en amont. Les deux volumes proposés sont R+4 (la toiture étant en réalité un étage complet légèrement en retrait de la façade principale) et R+5. Ces volumes massifs imposants ne trouvent clans cet environnement aucun vis à vis comparable. Il se pose la question des techniques qui en réalité viendront encore rehausser les toitures plates comme c'est le cas pour le nouveau n°9 de la même rue.

Contrairement à l'ensemble des constructions de la rue, le projet ne présente au niveau rez-de-chaussée que du parking et du bureau. Soit une grande plateforme aveugle fermant tout contact avec les passants marchants au niveau du trottoir. Le projet propose un long maillage métallique protégeant un parking. Il rompt ainsi l'organisation

existante de la rue. La configuration imaginée est une réponse aux problématiques de centre-ville denses où il tente de se fermer à l'extérieur et se protéger du passage intense et de la circulation. La situation de la rue du Roseau est toute autre et il est capital de garder un contact à échelle humaine avec le passant afin de conserver la qualité du lieu.

Le nombre d'emplacements de parking est également très insuffisant par rapport au programme envisagé (14 places pour 12 logements + bureaux). Le trottoir actuel sera transformé en zone de parking ne permettant plus aux riverains et promeneurs de rejoindre la chaussée de St-Job sans être obligés de marcher sur la rue. Pour accentuer encore un peu la présence imposante de ce mur, l'accès de ces parkings se fait en bout de parcelle, obligeant les véhicules à rentrer dans la rue du Roseau et augmenter ainsi la circulation en bordure de zone verte. Un accès des véhicules via le rond-point et la zone de forte circulation pourrait être une solution logique et beaucoup moins intrusive. Il est plus difficile d'affecter cette zone à du logement alors que le parking tel que prévu dans le projet actuel est un emplacement idéal pour cette affectation.

La transformation du rez-de-chaussée en bloc ferme n'est pas ici une solution adéquate et semble plus le résultat d'une volonté de programme qu'une réponse adéquate à la problématique d'un site particulier. Comme l'illustre la façade avant, les toitures plateformes situées au 1er stage ne représentent pas un lieu qualitatif par rapport à un usage situé au niveau de la voirie et n'ayant à nouveau de vue que sur des espaces « fermés » traités par des grilles et claustras en acier noir. Le taux d'emprise ressenti sera donc très imposant et hors échelle.

Le projet propose une volumétrie aux proportions imposantes et tente de faire entrer le plus large programme possible dans un minimum d'espace tout en imposant aux riverains, passants et promeneurs une façade entièrement fermée sans dialogue avec la rue et les zones vertes. Ce parti provoque une rupture avec le tissu existant et risque de porter fortement atteinte la qualité de vie actuellement présente tant dans la rue du Roseau que dans toutes les autres voiries bordant le parc de Kinsendael.

### **3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/01/2015 : dépôt de la demande

25/02/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

23/03/2015 au 06/04/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- Service Vert le 23/02/2015 :  
Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 du CoBAT:
  - *Abattage d'arbre(s):*  
*Le plan de situation actuel n'est pas fourni. Aucune indication si des arbres sont à abattre.*
  - *Replantations:*  
*Les dimensions (forces) des trois Sorbus aucuparia, de cinq Alnus spaetti et d'un Quercus palustris ne sont pas mentionnées. Le Service Vert impose du 14/16 cm de circonférence de tronc à la plantation.*
  - *Compléter le plan d'implantation en ce sens:*  
*Avant la délivrance du permis d'urbanisme.*
- Service Technique de la Voirie le 23/02/2015 :  
*Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191:*

#### 1.3. Alignement

- L'attention du demandeur est attirée sur le fait que la rue du Roseau fait l'objet d'un Plan Général d'Alignement décrété par arrêté royal du 20 novembre



1964. Ce Plan Général d'Alignement est toujours en vigueur. Copie peut être obtenue auprès du service technique de la Voirie

- Afin de s'assurer qu'aucune partie de la construction à ériger ne soit implantée hors alignement, ce dernier doit être reporté sur le plan d'implantation.

#### 1.4. Cotation d'implantation altimétrique

- Principes généraux :
  - 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 :
  - Le plan d'implantation omet de renseigner des points de repère précis et clairement identifiables. La mention "+0.00 = 10.50 Niv. géom." indiquée sur le plan 005A est insuffisante.
  - Il convient de reporter au minimum les repères altimétriques du levé préparatoire dressé par géomètre.

#### 1.5. 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 ;*

##### 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 m<sup>2</sup> 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.
- Quant au projet :
- L'attention du demandeur est attirée sur la présence du Geleytsbeek voûté sous le carrefour de la rue du Roseau avec la chaussée de Saint-Job et la rue Engeland, dans lequel il serait opportun de déverser les eaux pluviales. Le demandeur est invité à prendre contact avec Bruxelles-Environnement, gestionnaire de ce tronçon de la rivière, afin d'en évaluer la possibilité et les conditions de réalisation, sachant que cela ne le dispensera pas de prévoir un volume de rétention temporaire afin d'éviter de saturer le cours d'eau.
  - La gestion des eaux pluviales n'est pas clairement décrite et identifiable sur les plans : descentes d'eau pluviale, tracé des conduites, surface imperméabilisée drainée vers l'égout, volume et emplacement exact du bassin d'orage, débit de fuite.
  - Contacts :
    - Cours d'eau Geleytsbeek : Bruxelles-Environnement – Div. Autorisations et partenariats – Dpt. Stratégie Eau – 02/275.79.91 – gcuartero@environnement.irisnet.be.
    - Egot public : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, christophe.vanhove@vivaqua.be.

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

- SNCB/INFRABEL le 02/03/2015 :

Nous n'avons pas d'objections à formuler au sujet de la demande reprise sous rubrique. Nous en profitons pour vous rappeler l'application de la loi du 25/07/1891, dont copie en annexe. Aucune dérogation ne sera accordée. Vous trouverez également ci-joint la convention environnementale du 24.01.2001 dont l'article 5 est particulièrement d'application également.

Une copie de ces documents devront être transmis au demandeur et à son architecte.

- SIAMU le 20/02/2015 :

- Les dispositions de sécurité reprises aux plans doivent être respectées ;
- Les éléments notés R, E, I ou EI dans le présent rapport doivent être conformes à la NBN EN 13501, ou aux dispositions reprises à l'article 1 de l'arrêté royal du 13 juin 2007
- Les plantations entre le bâtiment et la voirie ne peuvent entraver le déploiement des auto-échelles du service d'Incendie. Une attention particulière doit être portée sur le choix des plantations et quant à leur entretien.
- Les planchers finis (terrasses et passerelles comprises) doivent présenter REI 60. Les parois de séparation entre logements ainsi que les parois du parking, des locaux techniques et de l'espace de bureaux doivent présenter REI 60.
- La baie de communication entre le parking et le reste de l'immeuble doit être fermée par une porte coupe-feu de classe EI1 30.
- Toutes les portes coupe-feu doivent être sollicitées à la fermeture à l'exception des portes d'accès aux appartements.
- Les installations électriques doivent être vérifiées par un organisme agréé.
- L'aménagement des toitures vertes doit respecter les exigences reprises au point 8.4 (planche 5.1) de l'annexe 5/1 de l'AR du 12/07/2012 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion ;

**4 : description Sitex**

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

- Le terrain non bâti sur lequel porte la demande :

- a) est situé entre le talus du chemin de fer et la zone verte du Kinsendael, inscrite en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en zone verte à haute valeur biologique au PRAS ;
- b) Le relief se marque principalement par le talus du chemin de fer en fond de parcelle ;
- c) Les arbres sont issus d'une plantation spontanée et ne présentent aucune qualité ;
- d) Sa superficie est de 11a92ca ;
- o La parcelle non bâtie de forme triangulaire se situe à proximité immédiate du carrefour multidirectionnel de la rue Engeland/Chaussée de Saint-Job/rue du Bourdon et l'implantation de l'aqueduc de la voie ferrée dont le niveau est environ 25m plus haut que la chaussée ;
- o Au Nord de la parcelle, les bâtiments implantés rue Engeland présentent des gabarits de type R+5 (dernier étage en recul) ;
- o Au Sud de la parcelle, un immeuble récent à appartement multiples (7 logements) présente un gabarit R+3 ;
- o Le bâti prédominant dans la rue (plus au Sud) est par contre très différent et accueille soit des unifamiliales, soit de petits immeubles à appartements le long de la sinueuse, pavée et étroite rue du Roseau.

### **5 : description demande telle qu'introduite**

#### **Considérant que la demande telle qu'introduite vise :**

- o La construction d'un immeuble mixte comportant 12 logements et une surface de bureaux de 126m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée :
  - a) de gabarit R+4 (dernier étage en recul) au Sud et
  - b) de gabarit R+5 au Nord
  - c) avec rez-de-chaussée commun accueillant les emplacements de stationnement, les locaux communs, les caves privatives ainsi que la surface destinée à des bureaux ;
- o Les logements (aux étages) sont répartis comme suit pour le bâtiment plus au Sud :
  - a) Au 1<sup>ier</sup>, 2<sup>ième</sup> et 3<sup>ième</sup> étages : 1 appartement 1 chambre (67m<sup>2</sup>) et 1 appartement 2 chambres (94m<sup>2</sup>) ;
  - b) Au 4<sup>ième</sup> étage : 1 appartement 2 chambres (120.5m<sup>2</sup>) ;
- o Les logements (aux étages) sont répartis comme suit pour le bâtiment plus au Nord :
  - a) Au 1<sup>ier</sup> et 2<sup>ième</sup> étages : 1 appartement 3 chambres (150.4m<sup>2</sup>) ;
  - b) Au 3<sup>ième</sup> et 4<sup>ième</sup> étages : 1 appartement 3 chambres (140.4m<sup>2</sup>) ;
  - c) Au 5<sup>ième</sup> étage : 1 appartement 3 chambres (139m<sup>2</sup>) ;

### **6 : motivation sur la demande**

#### **Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :**

- o Considérant le gabarit et la densité du projet qui sont excessifs le long de la voirie étroite de caractère pittoresque que constitue la rue du Roseau ;
- o Considérant, au vu de l'étroitesse de cette rue, que cette parcelle ne peut prendre pour référence le gabarit des constructions le long d'un boulevard de type urbain comme l'avenue du château d'Or ;
- o Considérant l'impact du projet sur son environnement et en particulier sur le site natura 2000 du Kinsendael ;
- o Considérant la volumétrie imposante du projet et la rupture que constitue celui-ci par rapport au bâti existant dans la rue ;
- o Considérant le choix de réaliser les parkings au rez-de-chaussée plutôt qu'en sous-sol et la conséquence qui en résulte au niveau de l'expression de la façade avant ;

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

**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 29/04/2015**  
**Objet n° 16**

**Dossier 16-42061-2015- Enquête n° 65/15**

**Demandeur : Monsieur Yyadh Babaï Nikal Decors S.P.R.L.**

**Situation : Chaussée de Waterloo 691**

**Objet : la pose d'une enseigne publicitaire à l'intérieur du commerce, en façade, derrière les baies vitrées**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42061-2015 introduite le 30/01/2015 par (la) S.P.R.L. Nikal Decorsc/o Monsieur Yyadh Babaï et visant la pose d'une enseigne publicitaire à l'intérieur du commerce, en façade, derrière les baies vitrées sur le bien sis Chaussée de Waterloo 691;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant ;

**Repérage RRU - publicité**

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité générale ;

Considérant que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du RRU ;

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

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

- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT - dérogation au règlement communal d'urbanisme sur les enseignes :
  - a) dérogation à l'article 4 composition des façades - §2 qui prescrit « l'aménagement des devantures et les dispositifs commerciaux qui en font partie présentent un caractère sobre et s'intègrent harmonieusement à l'ensemble de la façade... » en ce que les teintes (couleur primaire) des publicités ne peuvent pas être qualifiées de sobres ;
  - b) dérogation à l'article 24 dispositifs parallèle à la façade - §6 qui prescrit « l'éclairage ne peut porter atteinte aux locaux situés au 1<sup>er</sup> étage, ainsi qu'aux étages des bâtiments en vis-à-vis, ou à la visibilité des feux de signalisation » en ce que les riverains se plaignent de la nuisance lumineuse qu'occasionne le dispositif installé ;
  - c) dérogation à l'article 29 éclairage des façades des bâtiments commerciaux qui prescrit « L'éclairage discret d'une partie de la façade ou en vue de souligner des détails architecturaux d'une ou des façades d'un bâtiment commercial ou mixte peut être autorisé » en ce que l'enseigne lumineuse ne peut pas être qualifiée de discrète.
- application de l'art.36 §2 du titre VI du RRU (enseignes à caractère décoratif tels que peintures murales et listels lumineux recouvrant ou entourant la totalité du pignon ou de la façade)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2015 au 06/04/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

**Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :**

- Monsieur et madame Aurore Di Giusto, avenue de la renaissance 20/17, 1000 Bruxelles, et André Logie, rue de la Bachée 2, 1380 Lasne demandent à être entendue, ils font une lettre presque identique. Ils formulent des remarques suivantes :

Leurs appartements sont situés à la Chaussée de Waterloo et est actuellement en location. Ces locataires se plaignent que l'enseigne lumineuse LED du magasin NIKAL DECORS les dérangeait très fortement. En effet, le rythme, les couleurs, les flashes et les programmes visuels viennent se refléter fortement dans leurs salons et dans leurs salles à manger.

- Monsieur Bruno Jean-Etienne, Chaussée de Waterloo 686/4, 1180 Uccle demande à être entendu. Il fait une lettre identique à celle de madame Di Giusto et **joint en annexe de la lettre des photos.**
- Monsieur Ludgero Batista Lopes Vicencio, Chaussée de Waterloo 686, 1180 Uccle demande à être entendu. Il fait une lettre identique à celle de madame Di Giusto.
- Madame Dorothee Lara Courcelle, chaussée de Waterloo 686, 1180 Bruxelles fait des remarques suivantes. Elle trouve que l'enseigne lumineuse génère des troubles de voisinage très sérieux car la lumière générée par cette enseigne illumine en permanence son appartement situé au second étage. De plus, les flashes et autres clignotements qui sont utilisés sont très dérangeant et fatiguant sur le long terme. Sa chambre à coucher donne sur la chaussée et est contraint de dormir ou faire la sieste dans une chambre plongée dans un halo de couleur bleu électrique.
- Madame Laurent Lambert, rue des Bataves 55, 1040 Bruxelles demande à être entendue. Elle écrit une lettre semblable à celle de Madame Lara Courcelle.
- Monsieur Aymeric Vercheval, Chaussée de Waterloo 686, 1180 Uccle demande à être entendu. Il écrit une lettre identique à celle de monsieur de Beer. Il ajoute à sa lettre, que le demandeur enfreint le règlement communal quant à la dimension de la banderole lumineuse (10 m+5 m de long sur 1,5 m de haut). Il se trouve également en infraction vis-à-vis du RRU, chapitre VI, art. 36&2c et par le fait que l'enseigne :
  1. *Se situe à moins de 50 cm des limites mitoyennes (en l'occurrence jusqu'à la limite même)*
  2. *À un développement supérieur aux 2/3 de la largeur de la façade en l'occurrence sur l'entièreté de celle-ci)*

*Les problèmes récurrents font en sorte que ces écrans restent souvent allumés toute la nuit.*

- Messieurs et mesdames Céline Martha et Etienne de Beer de Laer Architectes, chaussée de Waterloo 686, 1180 Bruxelles, et Maxime et Mariane Desert-Marchal, rue de la Bascule 17, 1180 Bruxelles, Catherine Neugarten, Chaussée de Waterloo 686, 1180 Uccle demandent à être entendus. Ils écrivent en tant que propriétaires et habitants au 4ème étage. Ils trouvent que la particularité de cette « enseigne » est qu'elle est de dimensions disproportionnées par rapport aux enseignes commerciales déjà existantes dans le quartier ainsi que par rapport aux messages diffusés (réductions et autres messages attractifs à des fins commerciales,...) De plus, les publicités sont mise en évidence par ('utilisation de couleurs primaires (bleu, rouge, vert,...), agressives et criardes, ainsi que par des animations rythmées particulièrement rapides.

Tout cela génère une pollution visuelle conséquente dans leurs appartements et ce au niveau des pièces de vie durant toute la journée, leur obligeant parfois à fermer les stores occultant en pleine journée.

- Monsieur et madame D'Hulster R. et Honorez N., chaussée de Waterloo 695 bus 4, 1180 Uccle. Ils marquent leur désaccord pour l'éclairage intempestif de toutes les fenêtres se situant au-dessus des vitrines et porte d'entrée du magasin.
  - L'installation a déjà été faite sans demande
  - Cette illumination, crée des problèmes aux voitures la nuit.
  - Les habitants qui ont des chambres à coucher en façade, reçoivent un jeu de lumière et des couleurs pendant toutes leurs nuits.

### **3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/01/2015 : dépôt de la demande

18/03/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

23/03/2015 au 06/04/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

29/04/2015 : séance publique de la Commission de concertation

### **4 : description Sitex**

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

- Le permis d'urbanisme n°39070 a permis la démolition d'une maison de commerce (café) formant l'angle de la chaussée de Waterloo et la rue de la Bascule dont les murs pignons ont un gabarit de R+4, et la construction d'un immeuble mixte commerce-logement de gabarit R+4 ;
- Le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage sont affectés au commerce, les étages à 3 appartements ;
- Le quartier est composé de bâtiments de taille et d'architecture variables, présentant également des immeubles de bureaux ou d'appartements de gabarit R+4, R+5 ;
- L'îlot est très densément bâti par l'ensemble de l'Inno-Bascule et de la galerie commerciale de la Bascule ;
- **L'enseigne a fait l'objet de multiples plaintes** : La cellule juridique de la Commune a envoyé un courrier en date du 22/09/2014 au propriétaire demandant la remise en pristin état de sa vitrine. Suite à cela, le propriétaire a confirmé en date du 8/01/2015 qu'il avait l'intention de rentrer un permis d'urbanisme afin de se mettre en conformité ;

### **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La mise en conformité de l'enseigne lumineuse du commerce ;

### **6 : motivation sur la demande**

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Le bien est situé le long d'un liseré de noyau commercial et le maintien d'un commerce participe donc à la continuité, à l'offre commerciale et à la mixité urbaine au sein du quartier de la Bascule et est à encourager ;
- Cependant, la mise en place d'enseignes lumineuses de grandes dimensions, aux couleurs vives, aux animations rythmées et sans demande d'autorisation au rez-de-chaussée appauvri la façade et par conséquent dévalorisent ce noyau commercial ;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Les dimensions de cette enseigne sont disproportionnées par rapport aux enseignes commerciales déjà existantes dans le quartier ;

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 pour la dérogation à l'article 4 composition des façades - §2 qui prescrit « l'aménagement des devantures et les dispositifs commerciaux qui en font partie présentent un caractère sobre et s'intègrent harmonieusement à l'ensemble de la façade... »

- Les publicités sont mises en évidence par l'utilisation de couleurs primaires (bleu, rouge, vert...), agressives et criardes qui ne peuvent pas être qualifiée de sobre ;
- Au vu des informations fournies par les nombreux réclamants, le dispositif mis en place implique également des animations rythmées et rapide, ce qui va à l'encontre de l'intégration harmonieuse avec l'ensemble des façades ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'article 24 dispositifs parallèle à la façade - §6 qui prescrit « l'éclairage ne peut porter atteinte aux locaux situés au 1<sup>er</sup> étage, ainsi qu'aux étages des bâtiments en vis-à-vis, ou à la visibilité des feux de signalisation »

- Les riverains se plaignent de la nuisance lumineuse qu'occasionne le dispositif installé : les voisins directs (en face de l'immeuble ou aux étages de l'immeuble) comme les voisins plus indirects (rue de la Bascule et rue de Praetere) ;
- Le dispositif mis en place ne correspond pas aux objectifs communaux en ce qui concerne la revalorisation des liserés de noyaux commerciaux et génère une pollution visuelle et par conséquent un trouble de voisinage trop important ;
- Cette installation est inconcevable en milieu urbain (et dans une portion d'Uccle où la densité de population est élevée) ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'article 29 éclairage des façades des bâtiments commerciaux qui prescrit « L'éclairage discret d'une partie de la façade ou en vue de souligner des détails architecturaux d'une ou des façades d'un bâtiment commercial ou mixte peut être autorisé »

- L'enseigne lumineuse ne peut pas être qualifiée de discrète et ne réponds pas aux objectifs du règlement communal décrits ci-dessus;
- Cette installation dénature la façade de bien concerné par la demande ainsi que les façades situées à proximités ;

Il y a lieu de démonter cet enseigne et de remettre le bâtiment dans son état pristin dans les 30 jours qui suivent la notification ;

Une nouvelle enseigne conforme au Règlement Communal en la matière évitant toute pollution lumineuse pourra être placée.

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 29/04/2015**  
**Objet n° 17**

**Dossier 16-42092-2015- Enquête n° 56/15**

**Demandeur : Monsieur Filip VAN ELSUE Immo Eugène Baie S.A.**

**Situation : Chaussée d'Alsemberg 818**

**Objet : l'extension d'une maison de repos après démolition d'un garage avec habitation**

**AVIS**

Etant donné la réclamation introduite en ce qui concerne la dérogation non sollicitée au Règlement Communal de Bâtisse, la Commission de concertation demande de présenter le projet à nouveau à l'enquête publique



**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 29.04.2015**  
**Objet n° 18**

**Dossier 16-42114-2015**

**Demandeur : Monsieur Anthony Delens WineBYou S.P.R.L.**

**Situation : Rue du Postillon 1**

**Objet : la modification de la couleur de la devanture de la façade**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42114-2015 introduite le 27/02/2015 par la S.P.R.L. WineBYou c/o Monsieur Anthony Delens et visant la modification de la couleur de la devanture de la façade sur le bien sis Parvis Saint-Pierre 2;

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

**2 : Avis de la Commission de concertation**

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

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

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/02/2015: dépôt de la demande

21/04/2015: accusé de réception d'un dossier complet

29/04/2015 : présentation de la demande à la Commission de concertation pour avis

**4 : description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte,
- Dans ce quartier, le parvis Saint-Pierre est entouré de commerces,
- L'immeuble sur lequel porte la demande est situé à l'angle du parvis et de la rue du Postillon, et comprend deux commerces,
- La demande porte plus particulièrement sur le n°1 de la rue du Postillon; la devanture est en bois,
- Le commerce du n°2 du Parvis a un auvent de couleur violet (magasin de vêtement),

**5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La modification de la couleur de la devanture en violet, comme l'auvent du commerce voisin,

**6 : motivation sur la demande**

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

- en matière de programme :
  - le rez-de-chaussée reste commercial,
  - il est destiné à un commerce de vin conditionné en « cubi », d'une conception d'aménagement très sobre dans l'esprit 'caviste' selon la note explicative,
  - la demande ne vise pas de consommation sur place,
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la mise en couleur de la devanture vise la partie horizontale en violet et les deux bandeaux latéraux en gris,

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

- le projet opte pour peindre la devanture en bois existante en gris pour les trumeaux et en violet pour le bandeau supérieur en faisant référence au « packaging » de la firme,

- l'enseigne en lettres détachées est peinte en blanc et est accompagnée du logo « BV » en enseigne perpendiculaire,
  - 3 spots éclairent l'enseigne, et ces spots doivent être éteints entre 22h00 et 7h00,
- Considérant qu'autour du parvis Saint-Pierre, les enseignes sont sobres, en lettre détachées, ce qui respecte l'église Saint-Pierre, monument classé et central dans les perspectives du lieu ;
- Que dans cette option sobre de signalétique commerciale les teintes identifient discrètement les firmes (orange, rouge, gris, noire, ..);
- Considérant dès lors que le projet répond au bon aménagement des lieux;
- Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers.
- Condition à inscrire dans le permis :
- Eteindre les 3 spots entre 20h00 et 8h00
- 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 29/04/2015**  
**Objet n° 20**

**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**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42017-2015 introduite le 24/12/2014 par Monsieur et Madame Pascal et Isabelle Bérend et visant la transformation et l'extension d'une maison de maître sur le bien sis Avenue Molière 317;

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

**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 au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription particulière n°21 du **plan régional d'affectation du sol** en matière de travaux visibles depuis la ZICHEE,
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
  - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
    - non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU qui prescrit que les toitures ne peuvent dépasser en hauteur les voisines,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/ au 16/03/2015 inclus, et les observations et réclamations portent essentiellement sur :

- le projet porte sur une extension de 113m<sup>2</sup>, dont l'impact se ressent en volume,
- l'extension du bel étage crée une dérogation à l'implantation selon le réclamant, étant donné que cette extension dépasse en hauteur sur l'équivalent d'un ½ étage. Cette dérogation crée de l'ombre, un effet d'écrasement et une perte de vue sur l'intérieur d'îlot,
- l'extension des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages crée une extension du mur mitoyen sur 2 étages,
- l'intervention en toiture paraît excessive,
- le projet entraîne une perte des éléments d'origine: la modification des châssis se fait en supprimant les croisillons,
- l'abattage des deux arbres est dommageable pour l'intérieur d'îlot,
- demande de réduire l'impact du projet (extension du bel étage soit en hauteur, soit en profondeur,
- demande de réduire les zones accessibles en terrasse,
- demande de réduire l'extension en toiture,
- la terrasse et l'abattage d'arbres en zone de jardin porte atteinte aux qualités végétales de l'intérieur d'îlot,
- le projet n'apporte pas d'amélioration ni de compensation de l'abattage des 2 arbres,
- l'annexe 1 contient des erreurs (P/S, imperméabilisation),

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/12/2014: dépôt de la demande

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

#### **4 : description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est typique de l'extension de la Bruxelles de la fin du XIX siècle et est constitué d'hôtels de maître prestigieux,
- Dans ce quartier, l'avenue est bordée d'arbres d'alignement,
- Le stationnement y est autorisé perpendiculairement à la voirie,
- Les constructions sont implantées en recul,
- la maison n°317 sur laquelle porte la demande présente un gabarit bel étage+2+T, la façade présente un pignon au-dessus de la corniche,
- Côté rue, les pièces d'apparat se développent sur la largeur de la parcelle et présentent des décorations à maintenir (moulures, lambris),
- Le bel étage et le 1<sup>er</sup> étage sont plus profonds que le 2<sup>ème</sup> étage,
- La maison de droite (n°315) est un peu plus basse,
- L'immeuble de gauche (n°319) est plus haut et présente un pignon en héberge en façade arrière,
- Les deux maisons voisines bénéficient de terrasses non conformes au code civil,
- Les jardins sont profonds et séparés par des haies vives,

#### **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- L'extension du bel étage,
- L'extension du 1<sup>er</sup> étage et du 2<sup>ème</sup> étage jusqu'à la profondeur de l'immeuble de gauche,
- La modification de la toiture en versant à Mansart en vue d'aménager une chambre supplémentaire avec bureau,
- l'extension du 2<sup>ème</sup> étage à la même profondeur que les niveaux inférieurs,
- la pose d'un ascenseur, dans la pièce centrale, desservant tous les niveaux,
- l'abattage de deux arbres, l'un en mauvais état sanitaire, l'autre trop proche de la façade,

Considérant que suite à l'avis de la commission de concertation du 1<sup>er</sup> avril 2015, les plans ont été adaptés et précisés en fournissant :

- 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 mur 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 photographique plus complet et de meilleure qualité,

Que ces plans ne modifient pas le projet soumis à l'enquête publique ;

Vu la visite faite du rez-de-chaussée du n°317a et du 1<sup>er</sup> étage du 315 en présence de Madame M. Kreutz de la Direction des Monuments et des sites et de Madame D. Dosogne du Service de l'Urbanisme de la Commune d'Uccle le 22 avril 2015;

Considérant que cette visite a permis de constater les aspects suivants de la situation existante :

- pour le n°315:
  - la parcelle est large de +/- 8.5m, ce qui dégage un bel espace de séjour sur la largeur de la parcelle du côté du jardin, orienté au Sud,
  - la terrasse du 1<sup>er</sup> étage n'est pas conforme au Code civil, la hauteur du mur mitoyen est légèrement inférieure à 1.90 mètre, et la rehausse envisagée du mur mitoyen porte sur 0.56 mètre,
  - la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage n'est pas conforme au Code civil, le mur mitoyen 315-317 est très bas, ce qui permet des vues importantes vers le 317,
- pour le n°317:

- le bel étage comprend des plafonds moulurés, tant dans les 3 pièces en enfilade que dans l'entrée, ainsi que des parquets,
- entre les 2 premiers espaces en enfilade, une large porte vitrée permet une traversée de la lumière et de vue entre les 3 travées du plan,
- la cuisine installée à l'arrière de la travée d'entrée est étroite,
- le décor de la cheminée de la pièce à l'avant n'est pas d'époque,
- à partir du 2<sup>ème</sup> étage, les salles de bains sont situées en façade avant,
- au 2<sup>ème</sup> étage, la pièce à l'avant dispose d'un bow-window sur la largeur de la façade. Cette pièce est malheureusement divisée en 2, de sorte que le bow-window est dénaturé.
- les plafonds sont beaucoup plus simples,
- pour le n°317a:
  - la parcelle est large de +/- 12.5 mètres, ce qui offre un large dégagement de vues vers les jardins et un bel ensoleillement à l'orientation est / sud-ouest,
  - l'appartement du rez-de-chaussée se développe sur la largeur de la parcelle,
  - le séjour et cuisine sont en retrait de l'annexe accolée au mur mitoyen 317-317a de sorte que depuis ces locaux de vie, le mur mitoyen à rehausser n'est pas visible,
  - la terrasse du rez-de-jardin présente la même largeur que les locaux de vie;
  - la rehausse du mur mitoyen 317a-317 envisagée intervient à l'Ouest, de sorte qu'une perte d'ensoleillement depuis la terrasse interviendrait, vers 19h00 selon la propriétaire; à 18h30, le soleil est moins fort, plus bas et termine sa course, arrivant dans l'enfilade des façades arrières des maisons de l'avenue Molière ; le Paulowina impérial fait également une ombre dense à l'Ouest qui se projette sur la terrasse; la parcelle est ensoleillée toute la journée,
  - la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage sur la plateforme de l'annexe n'est pas conforme au Code civil, le mur mitoyen est très bas, ce qui permet des vues importantes vers le 317,

## **6 : motivation sur la demande**

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

- les travaux portent sur un hôtel de maître,

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

- en matière de programme :

- au demi-sous-sol, une extension est destinée à un espace fitness,
- au bel étage, une extension est prévue sur la largeur de la façade. L'espace de la travée centrale est réduit et altéré par l'installation d'un ascenseur et un WC,
- l'aménagement de la cuisine dans la pièce avant du bel étage supprime les décors typique de ce type d'hôtel de maître de qualité,
- au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage, l'extension permet l'agrandissement des chambres arrière,
- au 2<sup>ème</sup> étage, la pièce avant est découpée en 3 au droit des trumeaux en vue d'aménager 2 salles de bains séparées pour les maîtres, alors que cette pièce en façade rue offre de belles dimensions (5,52\*6m) et correspond à un espace de vie,
- au 3<sup>ème</sup> étage, une chambre et un bureau,
- dans les combles, une chambre. Pour y accéder, un escalier hélicoïdal est placé depuis le 3<sup>ème</sup> étage,
- un ascenseur desservant tous les niveaux et un WC au bel étage sont placés dans la travée centrale, contre le mur mitoyen 317-317a, réduisant la largeur de la belle porte vitrée entre les 2 pièces en enfilade du bel étage et réduisant la continuité de ces 3 pièces, dont les plafonds moulurés présentent des qualités patrimoniales,
- pour préserver la typologie des 3 espaces en enfilade du bel étage, la qualité des plafonds moulurés et de la porte vitrée, il y a lieu de déplacer l'ascenseur à l'arrière de la cage d'escalier, ce qui permet de desservir tous les niveaux jusqu'au 2<sup>ème</sup> étage, c'est-à-dire jusqu'au « niveau des maîtres »,

- la cuisine du bel étage et les salles de bains du 2<sup>ième</sup> étage sont prévues en façade avant, ce qui réduit la qualité de ces pièces situées en façade avant (lambris au bel étage et bow-window au 2<sup>ème</sup> étage),
- au bel étage, il y a lieu de placer la cuisine dans la pièce du milieu et la salle à manger à l'avant, bénéficiant ainsi d'un espace bien éclairé en façade,
- les deux salles de bains des maîtres au 2<sup>ème</sup> étage ne restituent pas la qualité de la pièce qui pourrait bénéficier du bow-window. Il y a lieu de proposer un espace de salle de bains qui restitue la largeur du bow-window pour un espace unique,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'extension du bel étage ne dépasse pas de plus de 3m la profondeur de l'immeuble de gauche 315, la rehausse du mur mitoyen 317-317a est de l'ordre de 2.20m, ce qui entraîne une légère perte d'ensoleillement du côté ouest du jardin 317a en fin d'après midi,
  - la hauteur du mur mitoyen entre 315-317 au droit de la terrasse du 315 est tel que le projet entraîne une rehausse limitée à 0.56 mètre.
  - l'impact volumétrique de cette extension est néanmoins imposante en intérieur d'îlot et que la hauteur de l'extension doit être réduite afin de ne pas rehausser le mur mitoyen n°315 et réduire la rehausse du mur mitoyen 317A,
  - le garde-corps en verre est posé en retrait de l'axe mitoyen, des bacs à plantes limitent l'usage de la terrasse à 1.90 mètres des axes mitoyens,
  - l'aménagement de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage est conforme au code civil (reculs latéraux de 1.90 mètre par des bacs plantés),
  - la hauteur des bacs plantés doit cependant être limitée à 0,25 mètre afin de ne pas avoir d'impact volumétrique sur les parcelles voisines,
  - dans le jardin, une terrasse est aménagée sur une profondeur de 6.50 mètres,
  - l'extension du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage agrandi les chambres jusqu'à la profondeur de l'immeuble de gauche et dépasse celui de droite de 1.78 mètre,
  - ces extensions entraînent la rehausse du mitoyen 315-317 de 0.88 mètre par rapport à une terrasse non conforme au Code civil (315),
  - l'aménagement de la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage est conforme au code civil (reculs latéraux de 1.90 mètre par des bacs plantés),
  - le 3<sup>ème</sup> étage est agrandi par la modification du profil de la toiture, ce qui en fait un étage plein,
  - les nouveaux combles présentent un versant à l'arrière, un versant mansardé à l'avant et une toiture plate entre les deux,
  - la rehausse de la toiture entraîne une perte d'ensoleillement le matin sur 2 fenêtres de toiture du n°315,
  - le versant mansardé en façade avant est situé contre le pignon de la façade, créant un bac à neige ou à feuille dont la réalisation et l'entretien seront difficiles,
  - il y a lieu de reculer ce versant avant afin de créer un bac de corniche d'au moins 0,30 mètres de large,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal:
  - la terrasse s'étend sur 6.5 mètres de profondeur, le jardin maintient une profondeur de 25.50 mètres,
  - le plan d'implantation mentionne un arbre à abattre (renseigné comme catalpa, mais qui selon une réclamation est un Paulownia impérial) motivé par l'aménagement de la terrasse en zone de jardin et un arbre à abattre 'éventuellement' et la plantation de deux arbres 'indigènes',
  - le Paulownia impérial doit être maintenu vu ses qualités paysagères; un élagage léger peut cependant être envisagé pour réduire la proximité des branches de la façade de l'extension,
  - l'annexe 1 mentionne que l'imperméabilisation n'est pas modifiée, la terrasse serait dès lors perméable. Or, en coupe, elle est aménagée sur une dalle, il y a dès lors lieu de modifier cet aménagement pour maintenir une surface perméable,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- 2 emplacements sont disponibles au rez-de-chaussée. L'ascenseur réduit le passage à 2.35 mètres, ce qui limite l'usage du garage pour le 2<sup>ème</sup> emplacement,
- le formulaire de la demande mentionne 1 emplacement extérieur, alors que la zone de recul ne peut être considérée comme un emplacement en soi,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - l'enquête publique révèle que la représentation graphique des façades arrières et axonométrie est lacunaire. Cependant, elle a pu éclairer l'analyse de la demande et apprécier les rehausses des murs mitoyens des annexes 315 et 319,
  - les plans modifiés à la demande de la Commission corrige ces omissions,
  - le projet préserve les pièces d'apparat du bel étage et du 1<sup>er</sup> étage,
  - la pose d'un ascenseur contre le pignon de gauche est susceptible d'engendrer des nuisances acoustique et vibratoire dans l'immeuble mitoyen,

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

- les façades arrière des constructions présentent de manière générale des différences de gabarit, hauteur, profondeur, ce qui constitue une situation typique du paysage des façades arrières du bâti bruxellois en ordre continu,
- l'extension du rez-de-chaussée a la même profondeur que le rez-de-chaussée de la maison n°315 mais rehausse le mur mitoyen de moins de 0.60 mètre, ce qui a un impact sur les parcelles voisines, essentiellement par la volumétrie du projet,
- cette extension est plus profonde que l'annexe du n°317a et rehausse le mur de jardin de 2.14m, ce qui a un impact sur l'ensoleillement de fin de journée sur la terrasse du 317a,

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

- la modification de la toiture est peu ou pas visible de la ZICHEE, étant cachée par le pignon en façade,
- cependant l'angle aigu entre le versant de toiture et le pignon de façade est difficilement réalisable et le risque d'humidité est important (bac à neige, feuilles, ...),
- il y a dès lors lieu de créer un versant simple et de reculer le pied du versant du pignon d'au moins 0.30 mètre, afin de permettre une réalisation et un entretien aisé,
- le remplacement des châssis entraîne la suppression des 'petits bois' du châssis du bel étage, alors qu'ils sont en adéquation avec la typologie de l'immeuble,
- le remplacement des châssis participe à une meilleure étanchéité à l'air et une meilleure performance énergétique 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 :

- abaisser la toiture plate de l'extension du bel étage afin de réduire la rehausse du mur mitoyen de gauche (317A) et de ne pas rehausser le mitoyen de droite (315) et réduire la hauteur des bacs plantés à 0,25m,
- placer l'ascenseur et le WC du bel étage à l'arrière de la cage d'escalier de la travée de droite,
- placer la cuisine dans la pièce du milieu du bel étage en conservant le plafond mouluré, ce qui permet de conserver les décors de la pièce avant,
- prévoir une isolation acoustique du pignon au droit de l'ascenseur,
- au 2<sup>ème</sup> étage, proposer un espace salle de bains qui dégage le bow-window pour le remettre en valeur,
- proposer un versant simple de toiture (versant avant) et reculer le pied du versant du pignon d'au moins 0.30 mètre,
- maintenir les petits bois des châssis en façade avant,
- préciser la finition des murs rehaussés, du côté des voisins,
- maintenir le Paulowina impérial situé dans la terrasse et en prévoir tout au plus un élagage et un entretien légers,

- prévoir une terrasse perméable afin de ne pas augmenter l'imperméabilisation de la parcelle,
- préciser l'essence et le gabarit des arbres à planter afin d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur d'îlot,
- corriger l'annexe I, la zone de recul ne pouvant être considérée comme un emplacement de stationnement,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce que les documents doivent être corrigés ou complétés,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande comprends plusieurs erreurs ou omissions,

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

La dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 6 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.