

Séance du 20 avril 2016 / Zitting van 20 april 2016ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) 050/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.568-2015
Situation : Chaussée de Saint-Job 666
Demandeur : Madame COUNE Tiffany
(procéder au changement d'utilisation d'un commerce en commerce et horeca de la partie à front de voirie du bien et aménager une terrasse en voirie)
- 09h20 2) 043/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.607-2015
Situation : Avenue d'Homborchveld 42
Demandeur : Monsieur DE GROEVE Frank
(rénover et étendre une maison deux façades)
- 09h40 3) 054/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.628-2015
Situation : Avenue de l'Observatoire 45
Demandeur : M. et Mme MONCELET Olivier et BONTOUX Héroïse
(construire un pool-house en fond de parcelle et modifier la structure de la terrasse et ses garde-corps)
- 10h00 4) 048/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.642-2016
Situation : Rue du Postillon 21
Demandeur : M. et Mme FORTIN Nicolas et LANE Stéphanie
(ajouter une terrasse et un volume en toiture)
- 10h20 5) 052/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.668-2016
Situation : Drève Pittoresque 93
Demandeur : M. et Mme LATERRE Hubert et PIERRET Florence
(modifier le PU16-40892-2013 ayant porté sur la création d'une piscine couverte, pour créer une grande lucarne en toiture)
- 10h45 6) 039/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.603-2015
Situation : Chaussée de Waterloo 1038
Demandeur : LA HULPE sprl (Monsieur Benoit Billette de Villemeur)
(la mise en conformité du changement d'affectation d'un rez-de-chaée à production de biens immatériels en commerce)
- 11h05 7) 049/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.550-2015
Situation : Avenue De Fré 157
Demandeur : Madame DE WITTE Sofie
(modifier la toiture, les baies en façade arrière sur 3 niveaux et la façade latérale par l'ajout de 2 nouvelles fenêtres)
- 11h20 8) 055/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.497-2015
Situation : Chaussée de Waterloo 1163C
Demandeur : Monsieur MEER Saïd
(la transformation et l'extension d'un immeuble mixte de commerce et logements uni-familiale)
- 11h40 9) 044/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.553-2015
Situation : Rue des Bigarreux 11
Demandeur : Monsieur CALLEWAERT Jean-Pierre
(la démolition d'une maison et la construction d'un immeuble de 8 logements et 6 emplacements de parking)

- 13h30 10) 047/16 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.574-2015
Situation : Avenue de Foestraets 64
Demandeur : ELPIDIA sprl (Monsieur Gutierrez)
(démolir la maison existante et construire une nouvelle villa 4 façades alignée aux maisons voisins, et abattre des arbres)
- 13h55 11) 053/16 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.604-2015
Situation : Rue Vanderkindere de 406 à 414
Demandeur : CAVELL DEVELOPMENT sprl (M. Atef NSOULI)
(démolir deux immeubles commerciaux et une maison non habitée de commerce et construire un immeuble mixte d’habitation, commerce et parking)
- 14h25 12) 041/16 – Demande de permis de lotir n°24bis
Situation : Bosveldweg 80A-82A-82
Demandeur : Indivision Dumont (Monsieur Jean-Bernard Dumont)
(modifier le permis de lotir 24)
- 14h50 13) 040/16 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.612-2015
Situation : Vieille rue du Moulin 205
Demandeur : Madame BAINES Roxane
(rénover et transformer une maison uni-familiale avec la création de 4 chiens assis)
- 15h10 14) 046/16 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.522-2015
Situation : Avenue de la Floride 14
Demandeur : M. et Mme DE CARBONNIERES Geoffroy et Laure
(la régularisation des modifications apportées en façade arrière nécessitant une rehausse du mur mitoyen et impliquant une dérogation au règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur (article 4) et de hauteur (article 6) + la régularisation de la modification des baies en façade avant)
- 15h35 15) 042/16 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-42.615-2015
Ligging: hoek de Wansijnstraat / Dolezlaan
Aanvrager: BINJE nv (Mevrouw Pascale De Beys)
(bouwen van een meergezinswoning met 4 appartementen)
- 16h00 16) 051/16 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.616-2015
Situation : Chaussée de Waterloo 798
Demandeur : M. et Mme P-A. BROZE et Sophie LAMBILLON
(transformer et étendre en toiture un logement en duplex au 2^{ème} étage)
- 16h25 17) 060/16 – Aanvraag om gemengde stedenbouwkundige vergunning nr16-42.699-16 en milieuvergunning klasse 1B dossier nr9672
Ligging: Alsebergsesteenweg 416
Aanvrager : ALDI ZEMST NV (Mijnheer Geert DE ROY)
(verbouwen en wijzigen van bestemming van ambachtelijke activiteiten naar een commerciële ruimte en uitbreiden van de parking (van 8 naar 53 plaatsen))
- 17h00 18) 239/15 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-42.290-15
Ligging : Waterloosesteenweg 1591
Aanvrager : Dhr. Marcus NAVIN en Mevr. Fiona JONES
(de verbouwing en uitbreiding van een ééngezinswoning – art.126/1)

± 17h30 - Divers / Allerlei :

19) 032/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.530-2015
Situation : Carré Tillens de 12-12A à 13
Demandeur : MGPH sprl – Madame Aurélie MAES
(la construction de 3 maisons mitoyennes uni-familiales)

± 17h45 - Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20/04/2016
objet n° 1

Dossier 16-42568-2015- Enquête n° 50/16

Demandeur : Madame Tiffany Coune

Situation : Chaussée de Saint-Job 666

Objet : procéder au changement d'utilisation d'un commerce en commerce et horeca de la partie à front de voirie du bien et aménager une terrasse en voirie

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42568-2015 introduite le 04/12/2015 par Madame Tiffany Coune et visant procéder au changement d'utilisation d'un commerce en commerce et horeca de la partie à front de voirie du bien et aménager une terrasse en voirie sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 666;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°N°56 ST-JOB/CARLOO (AR du 08/02/1989) et, se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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 :

○ application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur **HoReCa**, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/03 au 28/03/2016 inclus, et :

○ l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04/12/2015 : dépôt de la demande

21/01/2016 : accusé de réception incomplet

24/02/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

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

○ l'avis du Service de l'Economie émis le 17 février 2016

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

○ Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, logement et commerce,

○ la maison n°666 sur laquelle porte la demande est située face au tournant de l'avenue Carsoel vers l'entrée de la place de Saint-Job,

○ La façade est orientée au Sud,

○ Le bien est mitoyen (n°1 avenue Carsoel) à un restaurant qui bénéficie de terrasse et de tentes solaires rétractables en façade avant,

○ Le commerce de gauche a deux tentes solaires rétractables,

○ L'avenue Carsoel est desservie par la ligne de tram 92,

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

- L'aménagement d'un comptoir HORECA dans une épicerie,
- La pose d'une tente solaire sur la largeur de la façade,

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

- en matière de programme :
 - le commerce vise la vente de légumes farcis,
 - un comptoir sera placé face à la vitrine, pour un maximum de 8 couverts, cette fonction est accessoire au commerce,
 - la cuisine est située à l'arrière, avec une hotte au charbon. Il n'est pas prévu de friteuse, la hotte au charbon est dès lors suffisante,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - pas de modification,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le quartier est desservi par la ligne de tram 92,
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - une demande d'aménagement d'une terrasse est prévue sur le trottoir,
 - l'enseigne est constituée d'une tente solaire sur la largeur des deux vitrines et de l'entrée centrale,
 - aucune demande de permis d'environnement n'a été introduite pour l'activité de Traiteur,

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

- Le règlement communal portant sur l'ouverture ou l'extension d'un HORECA impose les mesures particulières de publicité,
- La partie HORECA est accessoire au commerce, ne visant que maximum 8 couverts,

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation :

- application de l'article 237 du CoBAT demande portant sur un bien situé **zone de protection** d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) (Abreuvoir) ;
- la demande ne modifie pas le bâti,
- la façade est orientée au Sud, la tente solaire doit être rétractable et ne peut être déployée qu'aux heures d'ouverture du commerce,
- selon le règlement communal d'urbanisme, article 13, la tente solaire ne peut être déployée qu'aux heures d'ouverture du commerce,
- la teinte doit être sobre et en harmonie avec la façade,

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

- préciser la teinte de la tente solaire, et des inscriptions,
- prévoir une tente solaire rétractable (à préciser sur les plans), qui ne peut être déployée qu'aux heures d'ouverture du commerce,

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 l'esthétique de la tente solaire doit être précisée,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la tente solaire doit être conforme à l'article 13 du règlement communal d'urbanisme,

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.

Considérant que la demande de terrasse ne fait pas partie de la présente demande et doit faire l'objet d'une demande spécifique auprès du Bourgmestre ;

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.

La Commission de concertation rappelle qu'un permis d'environnement de classe 2 doit être obtenu avant le début de l'exploitation de l'activité de traiteur.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20/04/2016
objet n° 02

Dossier 16-42607-2015- Enquête n° 43/16
Demandeur : Frank DE GROEVE
Situation : Avenue d'Homborchveld 42
Objet : rénover et étendre une maison deux façades

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42607-2015 introduite le 23/12/2015 par Frank DE GROEVE et visant rénover et étendre une maison deux façades sur le bien sis Avenue d'Homborchveld 42;

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

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

- 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 :
 - non-respect de l'article n°4 – profondeur qui prescrit « lorsque 2 terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde », en ce que l'extension au rez-de-chaussée dépasse en profondeur le profil de la maison de gauche la plus profonde (n°40) et l'extension en toiture dépasse en profondeur le voisin de gauche n°40 ;
 - non-respect de l'article n°6 – toiture qui prescrit « La toiture ne peut pas dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas et ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut » en ce que l'extension en toiture dépasse le profil du voisin le plus haut (n°40) et dépasse de plus de 3m le profil mitoyen du voisin le plus bas (n°44)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/03/2016 au 28/03/2016 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation.**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/12/2015 : dépôt de la demande

16/02/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

14/03/2016 au 28/03/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 13/03/2016
 - **Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191:**
 - **Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**
 - Les principes de gestion prioritaires consistent à :
 - a. stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et permettre leur infiltration in situ lorsque cela est possible ;
 - b. réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.
 - Les eaux pluviales à gérer sont au minimum celles recueillies par l'extension ou l'augmentation des surfaces imperméables ou, par compensation, une surface imperméabilisée existante de superficie équivalente en projection horizontale.

- Les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités permettant obligatoirement le stockage temporaire et le rejet à débit limité à l'exutoire de la parcelle (temporisation du rejet) et l'infiltration in situ lorsque cela est possible. Le dispositif de gestion prioritaire est au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale (noue drainante, fossé drainant, ouvrage de temporisation infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...), et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet.
- Le dispositif de gestion sera dimensionné pour contenir 33 l/m² de surfaces recueillant les eaux pluviales à gérer et conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration, si celle-ci est possible. Il doit être équipé d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant sa vidange par un écoulement libre à débit régulé vers l'exutoire par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25,4 mm ainsi que d'un trop-plein de sécurité, dirigé vers le même exutoire ;
- Les ouvrages de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapotranspiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution.
- Etant donné 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 de l'ouvrage de temporisation ;
- L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions :
- Que le projet n'est pas situé dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua ni dans une zone classée Natura 2000, qu'il offre un espace suffisant, que la distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique soit de minimum 1 mètre – 2 mètres dans le cas d'un puits perdant – et que le test de percolation soit positif ;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voiries, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées n'entraînent aucun risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces. Il en est de même pour les eaux rejetées vers un exutoire autre que l'égout.
- Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site internet de Bruxelles-Environnement.
- Le dispositif de vidange de l'unité ou des unités du dispositif de gestion dévolue(s) au stockage temporaire sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. L'ordre de priorité décroissant pour le rejet de ces eaux, après leur stockage temporaire avec possibilité d'infiltration in situ ou non, à l'exutoire de la parcelle est :
- a) vers un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;
- b) dans le maillage bleu, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;
- c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents de la Commune d'Uccle ;
- d) en dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).
- En cas d'impossibilité d'installer un dispositif de gestion permettant le stockage temporaire, et si possible l'infiltration, des eaux pluviales recueillies par les surfaces imperméabilisées in situ, le demandeur sera tenu de le justifier lors du dépôt de sa demande, en regard des contraintes rencontrées et/ou en cas de coûts démesurés des travaux ou de leur ampleur. Il est alors tenu de proposer un exutoire à la parcelle pour ces eaux en tenant compte de l'ordre de priorité repris ci-avant.

- Remarques quant à la présente demande :
- Le projet prévoit de remplacer la citerne existante de 2.500 litres par une nouvelle de 10.000 litres, alors qu'une citerne de 3.500 litres permettrait déjà de recueillir les eaux pluviales de la totalité du bâtiment.
- Il est donc suggéré de la remplacer par une citerne combinée (récupération + temporisation), dont l'exutoire serait un dispositif d'infiltration situé dans ou sous le jardin (noue, tranchée infiltrante...)

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

- L'avenue d'Homborchveld où se situe le projet présente un caractère essentiellement résidentiel, et les maisons y sont implantées de façon isolée ou en petits groupements, dans des reculs variables par rapport à l'alignement,
- Dans ce contexte, la parcelle sur laquelle porte la demande présente un jardin orienté au Sud-Ouest,
- La maison mitoyenne 2 façades sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1 (toiture plate) et présente une architecture typique des années 30 ;
- La maison mitoyenne de gauche (n°40) présente un gabarit R+1 étage mansardé + toiture à versants et la hauteur de son faite est supérieure à la hauteur de la façade de la maison conservée par la demande. Un pignon en attente est donc visible depuis l'espace public ;
- La maison mitoyenne de droite (n°44) présente un gabarit R+1 (toiture plate) mais la hauteur de sa façade est nettement inférieure à la hauteur de la façade de la maison concernée par la demande ;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale ;
- L'extension en façade arrière au niveau du sous-sol : aménagement d'un bureau ;
- L'extension en façade arrière au rez-de-chaussée : agrandissement de la cuisine et prolongement de la terrasse ;
- La construction d'un nouveau volume sur la toiture plate : aménagement d'une chambre supplémentaire ;

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

- Les aménagements proposés améliorent l'habitabilité de cette habitation. En effet :
 - Au sous-sol : l'aménagement d'un bureau confortable avec vue sur le jardin ;
 - Au rez-de-chaussée : le déplacement et l'agrandissement de la cuisine afin de la rendre davantage confortable et d'aménager le séjour comme il était prévu au plans d'origine de la maison (avec détails au plafond avec des cassettes en bois) ;
 - Au 2^{ème} étage : la construction d'une chambre supplémentaire avec dressing et salle de douche confortables ;

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

- L'extension arrière en sous-sol ne peut s'exécuter tel que dessiné. En effet, il y a lieu de construire le nouveau mur mitoyen sur la mitoyenneté conformément au code civil. Ceci afin que le voisin puisse également ultérieurement construire une extension et ancrer son extension sur un mur mitoyen porteur dans les règles de l'art ;
- Dérogation au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme – norme d'habitabilité – article 4 hauteur sous plafond :
 - La hauteur sous-plafond du nouveau volume en toiture ne présente pas une hauteur réglementaire – 2,26m au lieu de 2,50m.
 - Cette hauteur peut s'autoriser vu la superficie généreuse de la chambre sous toit et vu la composition de façade proposée qui permet de réduire l'impact volumétrique de l'extension depuis l'espace publique ;
- Gestions des eaux :
 - il y a lieu de se conformer à l'avis du service technique de la voirie

- remplacer la citerne proposée par une citerne combinée (récupération + temporisation), dont l'exutoire serait un dispositif d'infiltration situé dans ou sous le jardin (noue, tranchée infiltrante...).
- Toitures plates : il y a lieu de prévoir des toitures verdurisées pour l'ensemble des plateformes.

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 au RRU - non-respect de l'article n°4 – profondeur qui prescrit « lorsque 2 terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde » au rez-de-chaussée :

- l'extension au rez-de-chaussée dépasse en profondeur le profil de la maison de gauche la plus profonde (n°40) de 3 mètres ;
- Le mur de séparation entre propriété est allongé de 2.40m. L'extension reprendra exactement le même niveau que le niveau de ce mur mitoyen existant ;
- De plus, cette extension n'entraîne aucun préjudice pour les propriétés voisines. En effet, l'orientation est Sud-Ouest au niveau du jardin et des haies d'une hauteur similaire servent actuellement de séparation ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RRU - non-respect de l'article n°4 – profondeur qui prescrit « lorsque 2 terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde » au 2^{ème} étage :

- l'extension en toiture dépasse en profondeur le voisin de gauche n°40 ;
- ce nouveau volume s'aligne en façade arrière sur la façade du corps de maison principal de la maison concernée par la demande qui est peu profonde ;
- Ce nouveau volume présente des dimensions limitées et ne portera pas préjudice à l'ensoleillement des maisons voisines de par l'orientation Sud-Ouest du jardin ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RRU - non-respect de l'article n°6 – toiture qui prescrit « La toiture ne peut pas dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas et ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut » :

- l'extension en toiture dépasse le profil du voisin le plus haut (n°40) et dépasse de plus de 3m le profil mitoyen du voisin le plus bas (n°44) ;
- Malgré le fait que ce nouvel ensemble dépasse les profils mitoyens, celui-ci s'intègre à son environnement en proposant des retraits judicieux au droit des mitoyens ainsi qu'un volume en deux parties afin de s'intégrer à l'architecture de la maison en respectant les lignes principales de la façade ;
- Ces volumes en recul par rapport à la façade avant ne sera guère visible depuis la rue et ne porteront pas préjudices à l'ensoleillement des propriétés voisines de par leur dimension (tant en plan qu'en hauteur) limitée ;

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

- Gestions des eaux :
 - il y a lieu de se conformer à l'avis du service technique de la voirie
 - remplacer la citerne proposée par une citerne combinée (récupération + temporisation), dont l'exutoire serait un dispositif d'infiltration situé dans ou sous le jardin (noue, tranchée infiltrante...).
- Toitures plates : il y a lieu de prévoir des toitures verdurisées pour l'ensemble des plateformes.
- L'extension arrière en sous-sol ne peut s'exécuter tel que dessiné. En effet, il y a lieu de construire le nouveau mur mitoyen sur la mitoyenneté conformément au code civil.

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 qu'elles ne concernent que le respect du code civil, de l'avis du service de la voirie et la verdurisation des plateformes ;

➤ de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés ;

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 / 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 I - article 4 et article 6 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation au RRU titre II – article 4 est accordée pour le motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20/04/2016
objet n° 3

Dossier 16-42628-2015- Enquête n° 54/16

Demandeur : Monsieur et Madame Moncelet Olivier & Bontoux Héloïse

Situation : Avenue de l'Observatoire 45

Objet : Construire un Pool-House en fond de parcelle et modifier la structure de la terrasse et ses garde-corps

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42628-2015 introduite le 14/01/2016 par Monsieur et Madame Olivier & Héloïse Moncelet & Bontoux et visant Construire un Pool-House en fond de parcelle et modifier la structure de la terrasse et ses garde-corps sur le bien sis Avenue de l'Observatoire 45;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°30 bis (AG du 10.03.1994) et, déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

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

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° 6.0 qui prescrit « Par parcelle, il est autorisé de construire un chalet de jardin de 6m² maximum ; avec une hauteur de corniche de 2m maximum. La toiture sera à deux versants avec une pente de maximum 30°. Il sera implanté à 2m minimum des limites parcellaires.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/03 au 28/03/2016 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/01/2016 : dépôt de la demande

25/02/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

14/03 au 28/03/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composé de villas implantées en ordre ouvert,
- Les parcelles sont délimitées par des haies et des arbres,
- La parcelle sur laquelle porte la demande comprend :
 - la maison, implantée en recul par rapport à l'alignement de la rue et datant de 1926 (permis d'urbanisme n°16-2447-1926),
 - un petit bâtiment autorisé pour un garage, en fond de parcelle (permis d'urbanisme n°16-5520-1930),
 - une piscine pour laquelle le permis d'urbanisme n°16-36882-2005 a été octroyé en 2005,
 - une terrasse en façade arrière autorisée par le PU 41589,

- La maison n°45 sur laquelle porte la demande est implantée en fort recul. En fond de parcelle, dans la partie basse du terrain, une piscine et un pool house ont été aménagés. Le pool house devenant vétustes a été démoli. Il était implanté contre la haie, de manière symétrique à la cabane de jardin voisine,
- En façade arrière, une terrasse en bois est construite sur pilotis, le niveau du sous-sol étant au niveau du jardin en façade arrière,
- La maison de droite (n°43) est implantée +/- à la même profondeur, le jardin est plus profond,
- La parcelle est vaste et profond de +/- 100 mètres, le jardin est aménagé à la française,
- Un pool house existant en fond de parcelle a été démoli à cause de sa vétusté,
- Le jardin est en pente descendante vers le fond,
- La parcelle de droite et la parcelle de fond bénéficie chacune d'une piscine extérieure,
- Des arbres situés en fond de parcelle apportent de l'intimité entre les jardins,

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

- La construction d'un pool house situé en fond de parcelle,
- Le remplacement de la structure de la terrasse sur pilotis en façade arrière, en acier, le bois étant vieillissant,

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

- en matière de programme :
 - le pool house comprend 2 douches, un local technique et une kitchenette,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le pool house est implanté sur les traces de l'ancienne construction, dos à la cabane de jardin existante sur la parcelle voisine de droite, et contre la haie du fond de la parcelle,
 - la structure de la terrasse en bois est remplacée par une structure métallique,
 - la terrasse a été délivrée par le PU 41589, elle permet un accès entre la cuisine et le jardin,
 - elle est située en façade arrière contre les caves du rez-de-jardin,
 - la demande, selon le formulaire de la demande, respecte les 20% d'emprise,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande ne modifie pas l'aménagement du jardin,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - étant implantée dans la partie basse du jardin, le pool house n'est pas raccordé à l'égout. Le projet prévoit une micro station d'épuration et deux drains de dispersion,

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

Dérogação à l'article 9.0 du PPAS :

- *La superficie du pool house dépasse 6m² maximum : le pool house a 22 m²,*
- *la hauteur de corniche est supérieure à 2 mètres maximum : la hauteur demandée est de 2.26 mètres,*
- *La toiture sera à deux versants avec une pente de maximum 30° : un seul versant inférieur à 30°,*
- *Il sera implanté à 2m minimum des limites parcellaires : il est implanté contre la haie latérale, dos à la cabane de jardin voisine et contre la haie de fond. Plusieurs arbres protègent les parcelles entre elles, ce qui permet de conserver l'intimité des jardins. Le pool house implanté de cette façon permet de ne pas toucher à l'aménagement existant du jardin, et n'a donc pas d'incidence sur les plantations de la parcelle ou des plantations voisines,*

Considérant qu'il y a lieu de fournir 3 exemplaires des plans pour la délivrance du permis ;

Considérant que l'installation de dispersion d'eau usée dans le sol doit faire l'objet d'une dérogation et d'une demande de permis d'environnement de classe 2 ;

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.

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20/04/2016
objet n° 04

Dossier 16-42642-2016- Enquête n° 48/16
Demandeur : Monsieur et Madame Fortin-Lane
Situation : Rue du Postillon 21
Objet : ajouter une terrasse et un volume en toiture

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42642-2016 introduite le 22/01/2016 par Monsieur et Madame Fortin-Lane et visant ajouter une terrasse et un volume en toiture sur le bien sis Rue du Postillon 21;

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

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

- 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 :
 - non-respect de l'article n°4 §1 – 1° – profondeur qui prescrit « Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction ne peut dépasser une profondeur égale au $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain », en ce que le projet prévoit la construction d'une extension au rez-de-chaussée dépassant la profondeur autorisée ;
 - non-respect de l'article n°4 §1 – 2° – profondeur qui prescrit « lorsque les 2 terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et la construction ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde, une profondeur supérieure à 3m peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté » en ce que :
 - l'extension au rdc dépasse le profil du voisin de gauche le moins profond en proposant un retrait latéral de 1.90m et non de 3m
 - non-respect de l'article n°6 – toiture qui prescrit « la toiture ne peut dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas et ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut » en ce que l'extension au 2^{ième} étage dépasse le profil du voisin le plus haut et nécessite une rehausse du mur mitoyen ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/03/2016 au 28/03/2016 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Mr Patrick Glowic et Mme Hélène Glikerman, rue de Nieuwenhove 8, 1180 Bruxelles, demandent à être entendus. Ils veulent signaler certains éléments non conformes au règlement d'urbanisme.

En effet, le recul de 190cm par rapport aux mitoyens pour la construction de la salle de gymnastique a été calculé par rapport à l'arrête extérieure des couvres murs. Cette mesure doit se calculer par rapport à l'axe du mur mitoyen. D'autre part, la terrasse au niveau du grenier donne une vue plongeante sur leur jardin et dans leur living. Voir photo en annexe.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/01/2016 : dépôt de la demande

16/02/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

14/03/2016 au 28/03/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est le centre urbain de la commune et présente un bâti à vocation mixte, implanté en ordre continu sur un tissu parcellaire étroit et dense ;
- Dans ce quartier, la rue du Postillon présente notamment plusieurs immeubles anciens au caractère patrimonial et architectural certain ;
- La maison faisant l'objet de la demande est une maison unifamiliale qui a fait l'objet d'un permis d'urbanisme récent (PU n°16-41949-2014) qui autorisait la rénovation complète de la maison avec le renouvellement de la façade avant;
- Les pièces de vie de cette habitation se situent au rez-de-chaussée et la cour arrière se situe au niveau du sous-sol. Les pièces de vie bénéficient d'un balcon en façade arrière ;
- Cette habitation a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme (n° PU 16-42449-2015) pour une demande relativement similaire (l'ajout d'une terrasse et d'un volume en toiture) ;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale ;
- La construction d'une extension au rdc et l'exploitation de la toiture de cette extension en terrasse + la mise en place d'un garde-corps en biais respectant le code civil en termes de servitude de vue;
- La construction d'une extension au 2^{ième} étage nécessitant la rehausse du mur mitoyen ;

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

- Le nouveau projet propose au sous-sol (rez-de-jardin) une extension moins profonde que le précédent permis refusé et conserve un petit espace arboré. Cette extension permet l'agrandissement du balcon situé au niveau de l'étage supérieur où se situent les pièces de vie ;
- L'implantation du garde-corps au niveau de la nouvelle terrasse du rez-de-chaussée (surélevée par rapport au niveau du jardin) est presque conforme au code-civil en termes de servitude de vue. Il y a lieu de positionner le garde-corps à 1.90m de la limite de parcelle (et non à 1.90m de l'arrête du couvre-mur) et celle-ci pourra alors s'envisager ;
- La terrasse située au dernier étage a été autorisée dans le permis n°16-41949-2014 (rénovation d'une maison unif avec renouvellement de la façade) et peut donc être conservée ;
- La plateforme située au dernier étage ne peut être recouverte d'un gazon synthétique. En effet, il y a lieu de prévoir une finition esthétique qualitative (gravillons ou toiture verte extensive) ;

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'art.4 du titre I du RRU profondeur qui prescrit « Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction ne peut dépasser une profondeur égale au ¾ de la profondeur du terrain » :

- le projet prévoit la construction d'une extension au rez-de-chaussée dépassant la profondeur autorisée ;

- le rez-de-chaussée n'accueillant pas de pièces de vie, il est envisageable de privilégier un espace extérieur au 1^{ier} étage (en contact avec les pièces de vie) et de profiter de cet espace extérieur situé au rez-de-chaussée en vue d'agrandir le confort de l'habitation tout en conservant un petit coin verdurisé ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'article n°6– toiture qui prescrit « la toiture ne peut dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas et ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut» :

- La nouvelle proposition propose une extension au 2^{ième} étage qui dépasse beaucoup moins en profondeur le profil du voisin de gauche ; Une extension de 3m est prévue et dépasse par conséquent en hauteur également le profil du voisin le plus haut ;
- Celle-ci nécessite une rehausse relativement limitée du mur mitoyen (hauteur 90cm) et ne portera pas préjudice à l'ensoleillement du voisin ;
- Le nouvel aménagement intérieur proposé n'appauvrit plus l'habitabilité de cette chambre ;
- Le volume est en retrait et est beaucoup moins perceptible que dans la proposition précédent et peut dès lors s'envisager ;
- Remarque : la construction en mitoyenneté (rehausse du mur de l'extension au dernier étage) doit s'exécuter sur la mitoyenne à l'aide d'un mur plein de 30cm et la finition du côté des voisins doit faire l'objet d'un accord entre voisins et être renseigné au dossier ;

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

- Se conformer au code civil en ce qui concerne l'implantation du garde-corps au niveau de la nouvelle terrasse du rez-de-chaussée : Il y a lieu de positionner le garde-corps à 1.90m de la limite de parcelle (et non à 1.90m de l'arrête du couvre-mur);
- La plateforme située au dernier étage ne peut être recouverte d'un gazon synthétique. En effet, il y a lieu de prévoir une finition esthétique qualitative (gravillons ou toiture verte extensive) ;
- la construction en mitoyenneté (rehausse du mur de l'extension au dernier étage) doit s'exécuter sur la mitoyenneté à l'aide d'un mur plein de 30cm et la finition du côté des voisins doit être renseignée au dossier ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des modifications limitées ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les documents doivent être modifiés ;

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 / 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 article 4 / 6 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 20/04/2016
Objet n° 05

Dossier 16-42668-2015- Enquête n° 052/16

Demandeur : Monsieur et Madame LATERRE Hubert et PIERRET Florence

Situation : drève Pittoresque 93

Objet : modifier le PU 16-40892-13 ayant porté sur la création d'une piscine couverte, pour créer une grande lucarne en toiture

Dossier retiré par le demandeur

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation

Séance du 20/04/2016

Objet n° 06

Dossier 16-42603-2015- Enquête n° 039/16

Demandeur : Monsieur Benoit De Villemeur La Hulpe S.P.R.L.

Situation : Chaussée de Waterloo 1038

Objet : la mise en conformité du changement d'affectation d'un rez-de-chaussée à production de biens immatériels en commerce

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42603-2015 introduite le 22/12/2015 par (la) S.P.R.L. La Hulpe c/o Monsieur Benoit De Villemeur et visant la mise en conformité du changement d'affectation d'un rez-de-chaussée à production de biens immatériels en commerce sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1038;

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

Considérant, en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme publicité :

- que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité générale,

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°3.3 du plan régional d'affectation du sol , portant sur un commerce entre 200 et 1000 m2 de commerce hors liseré

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/03 au 28/03/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/12/2015 dépôt de la demande

22/12/2015 accusé de réception d'un dossier complet

14/03 au 28/03: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

20/04/2016: séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du SIAMU émis le 27/01/2016

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, dont les voiries secondaires présentent un aspect très verdurisées,
- Dans ce quartier, la chaussée de Waterloo, crée une trouée importante d'entrée de ville, caractérisée par un habitat formé à la fois de maisons plus anciennes, à affectation mixte de commerce et logement et d'immeubles à affectation également mixte, plus récents et de gabarits plus importants
- La parcelle cadastrée Section H, n°26P/9, sur laquelle porte la demande, comprend en conséquence une forte dénivellation, parallèle à la pente de la chaussée, dont profite le bâti existant :
 - Elle comprend 10 emplacements de parcage à l'air libre,
- L'immeuble n°1038, sur lequel porte la demande, s'implante en coin de la Chaussée de Waterloo et de la Chaussée de La Hulpe, d'où la forme du bâtiment qui présente 3 volumes :

- Un bâtiment de coin avec toiture pavillonnaire, de gabarit R+1+toiture côté chaussée de La Hulpe,
- Une première aile très courte le long de la chaussée de La Hulpe (n°1), de gabarit R+2 et toiture plate,
- Une aile beaucoup plus importante le long de la chaussée de Waterloo (n°1038 et de +/-22m), qui profite de la pente de celle-ci :
 - le gabarit de cette aile présente donc un rez-de-chaussée avec accès à droite et du côté bas du terrain, qui devient sous-sol au niveau de la chaussée de La Hulpe, et un premier étage, devenant rez-de-chaussée côté chaussée de La Hulpe
- la maison voisine de gauche n°3 Chaussée de La Hulpe présente un gabarit de R+1+toiture
- l'immeuble de droite chaussée de Waterloo n°1046 est une ancienne cabine à haute tension de gabarit rez-de-chaussée
- Les affectations existantes du n°1038 sont décrites dans la note explicative, soit :
- au rez-de-chaussée, d'activité de production de biens immatériels
 - au premier et deuxième étage, bureaux

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

- Conserve tant le programme mixte de l'immeuble que ses volumes et son organisation,
- Porte uniquement sur le changement d'affectation du rez-de-chaussée côté chaussée de Waterloo (n°1038) d'activité de production de biens immatériels en commerce

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

- Le maintien d'un immeuble à affectation mixte sur cette parcelle de coin entre deux axes structurants, répond aux objectifs de la zone du PRAS dans laquelle s'inscrit le bien et à ceux du développement durable en conservant ces fonctions dans la ville,
- La création d'un show-room pour ce commerce de châssis et d'isolation par une société dinantaise, permet à celle-ci de s'ouvrir de nouvelles perspectives et participe à la vie économique en pleine évolution du pays,
- L'implantation choisie permet un accès aisé via les nombreux transports en commun et la parcelle dispose de quelques parkings à l'air libre pour la clientèle, ce qui répond au bon aménagement des lieux,

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

- en matière de programme :
 - le rez-de-chaussée dispose d'une entrée indépendante des bureaux existants aux étages, ce qui facilite la surveillance des locaux ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les limites parcellaires de la parcelle sont longées par des haies existantes et à maintenir et l'aspect verdurisé de la parcelle pourrait faire l'objet de plus d'attention

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

- En ce qui concerne le motif l'application de la prescription particulière 3.3.a)2 3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²) :
 - la demande, via la description de sa note socio-économique, permet à cette société en plein essor de disposer d'un nouveau point de contact avec la clientèle et de présenter ses différents matériaux, ce qui répond au bon aménagement des lieux,
 - le projet s'inscrit dans les volumes existants et le long d'un axe structurant comportant de nombreux commerces à proximité, ce qui augmente le dynamisme commercial de tout le quartier

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

- améliorer la verdurisation de la parcelle, notamment en créant un parking verdurisé

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.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20/04/2016
objet n° 07

Dossier 16-42550-2015- Enquête n° 49/16

Demandeur : Madame Sofie De Witte

Situation : Avenue De Fré 157

Objet : ajouter un étage en toiture et modifier des baies de fenêtre en façade arrière et latérale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42550-2015 introduite le 01/12/2015 par Madame Sofie De Witte, visant à ajouter un étage en toiture et modifier des baies de fenêtres en façade arrière et latérales, sur le bien sis Avenue De Fré 157;

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

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

○ 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 :
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 :

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

▪ non-respect de l'article 5 en ce qui concerne la hauteur de la façade avant

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/03/2016 au 28/03/2016 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/12/2015 dépôt de la demande

13/01/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet

01/03/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

14/03/2016 au 28/03/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

20/04/2016: séance publique de la Commission de concertation

Considérant que l'avis du Service Technique de la Voirie sera émis en cours de procédure

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

○ Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, formé à la fois de villas unifamiliales plus anciennes, d'immeuble de logements ou d'un tissu plus dense de maisons mitoyennes,

○ Dans ce quartier, l'avenue de Fré, de par sa fonction de voie inter quartier, comprend une grande diversité d'habitat : L'immeuble n°157, sur lequel porte la demande, se situe en limite d'un noyau commercial de quartier et d'un tissu bâti plus anciens formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de rapport mitoyens,

○ La parcelle cadastrée Section B division 8, n°338h3, sur laquelle porte la demande, est orientée Nord à rue et présente une grande dénivellation sous forme de talus ascendant vers l'intérieur de l'îlot,

○ la maison n°157, sur laquelle porte la demande :

- s'implante avec un léger recul par rapport à la voirie, à l'instar des autres immeubles implantés à sa gauche,
- Forme l'about de la rangée de maisons mitoyennes,
- Présente un gabarit à rue de R+2+ toiture à très faible pente à rue et, vu la déclivité du terrain, R+1 et toiture
- La maison a fait l'objet du permis n°16-22680-1962 et présente une architecture moderne et épurée de cette époque,
- Elle a subi des transformations en façade arrières via le permis n° 27220-1974, pour la création de volumes vitrés et une terrasse, dont les volumes existants ne respectent pas le permis « à la lettre »
- La maison mitoyenne de gauche (n°159 présente un gabarit similaire de R+2, mais avec :
 - une toiture et une très grande lucarne en façade avant,
 - un gabarit de R+2 complet en façade arrière
- La maison de droite (n°155) est une villa 4 façades implantée en recul et sur le talus, de gabarit R+1+toiture, disposant d'une zone de recul boisée, ce qui la rend très discrète dans le paysage de la voirie

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

- Le projet conserve le programme de maison unifamiliale et vise :
 - La transformation des vérandas du rez-de-chaussée et premier étage en façade arrière exécutées suite au permis de transformations en des volumes construits de manière traditionnelles,
 - La création d'un étage en toiture, sous forme :
 - D'un raccord en tuile en prolongation du pan de toiture de la maison mitoyenne de gauche,
 - d'un volume en bardage de zinc qui comporte une avancée qui marque le coin de la toiture, côté du pignon en façade avant,
 - d'un étage en façade pignon qui respecte le recul créé par la cheminée existante,
 - d'un étage supplémentaire sur toute la profondeur et la largeur de la maison en façade jardin,
 - la modification de baies de fenêtres
- Le parti architectural tranche avec la maison existante, et reprend les rythmes de façade, de sorte à assurer la lisibilité de la maison existante et respecter sa nomenclature

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

- Vu la note explicative et l'historique du dossier,
- Vu l'accord du voisin mitoyen sur la demande,
- Vu le peu de profondeur des deux maisons d'about par rapport aux maisons suivantes,
- Le projet approfondit le premier étage par rapport à la situation de droit du permis de 1974, objet de la dérogation, mais conserve une profondeur totale de la maison de +/- 12,50m, soit une profondeur usuelle de maisons mitoyennes,
- Vu les particularités des lieux et notamment la dénivellation du terrain ainsi que le gabarit des maisons voisines, l'ajout d'un étage en toiture tend à harmoniser les volumes de la maison de la demande avec ses voisines, ce qui répond au bon aménagement des lieux,
- Le parti architectural respecte les qualités de la maison existante et sa nomenclature, tout en créant une animation de volume par la création d'un volume de coin qui s'inscrit dans l'esprit de nouveauté l'architecture initiale de la maison,
- Les modifications de baies de fenêtres se font en cohérence des façades projetées

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

- en matière de programme :

- la maison de 3 chambres existantes s'agrandit de 2 chambres supplémentaires, ce qui permet d'accueillir une famille nombreuse et répond aux objectifs de la Commune et de la Région
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'inscrit dans le tissu bâti environnant, malgré les dérogations demandées, celle-ci étant acceptable en raison des particularités de lieux et notamment :
 - l'orientation et le dénivelé de la parcelle
 - le peu de profondeur de la maison voisine de gauche,
 - le raccord de toiture du pan en bâtière traité en tuile, rompt cependant la logique du projet et son caractère « franc », et il s'indique plutôt de traiter l'ensemble de l'extension en toiture en zinc, afin d'en assurer une meilleure cohérence
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les pièces de vie profitent d'un beau jardin bien orienté
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage et le quartier, bien desservi par les transports en commun, comporte de nombreux équipements et commerce à proximité
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - au vu de l'ampleur de la transformation, la situation du bien dans la pente de l'avenue de Fré justifie la création d'un bassin d'orage et de répondre en ce sens à l'avis du Service technique de la Voirie

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant), la demande est acceptable en raison de la situation du bien en bout de la rangée de maison et du fait que l'étage sous toiture conserve les qualités architecturales de la maison existante
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), la demande est acceptable en raison du peu de profondeur de la maison voisine et du gabarit moindre en façade arrière, vu la déclivité du terrain

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

- Traiter le pan de toiture en bâtière assurant la liaison avec celui de la maison mitoyenne de gauche en zinc plutôt qu'en tuile, afin d'assurer la cohérence du projet et la lisibilité de la maison initiale,
- Répondre à l'avis du Service Technique de la Voirie en matière d'égouttage

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur un élément d'insertion du projet et d'un complément du réseau d'égouttage pour éviter les inondations récurrents du bas de l'avenue de Fré,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne cet élément

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 celui du Fonctionnaire délégué qui les impose ;
- 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 I article 4 et 5 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20/04/2016
objet n° 08

Dossier 16-42497-2015- Enquête n° 055/16

Demandeur : Monsieur Saïd Meer

Situation : Chaussée de Waterloo 1163 C

Objet : la transformation et l'extension d'un immeuble mixte de commerce et logement unifamilial

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42497-2015 introduite le 27/10/2015 par Monsieur Saïd Meer, et visant à la transformation et l'extension d'un immeuble mixte de commerce et logement unifamilial sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1163 C ;

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

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

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

- application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique ;
 - non-respect de l'article n° 4 – profondeur d'une construction mitoyenne ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/03/2016 au 28/03/2016 inclus ;

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 20/04/2016 ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/10/2015 : dépôt de la demande ;

22/12/2015 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

26/02/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

14/03/2016 au 28/03/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

20/04/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- l'immeuble est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la chaussée de Waterloo, dans le tronçon compris entre l'avenue Latérale au Sud et l'avenue Hamoir au Nord ;
- Le quartier est mixte, présente des commerces au rez-de-chaussée et des logements aux étages des immeubles ;
- Les gabarits et les typologies des constructions sont variés (R+1+T à R+4+T) ;
- La chaussée est passante, elle est desservie par plusieurs lignes de bus de transports en commun ;
- La maison mixte est affectée au commerce au rez-de-chaussée, celui-ci couvrant l'équivalent de la totalité de la profondeur de la parcelle, et est affectée à un logement unifamilial aux étages ;
- Le bâti principal présente un gabarit R + 2 avec toiture plate ;
- Sur ce tronçon, les parcelles sont totalement bâties, les rez-de-chaussée voisins couvrent la profondeur des parcelles. Ces constructions en intérieur d'îlot sont couvertes de toit plat, à versant ou en shed ;

- À l'arrière de ces parcelles se développent un ensemble de boxes de parking, objet d'un permis d'urbanisme en vue de leur démolition et de la construction d'un ensemble de logements se développant en intérieur d'îlot ;
- L'immeuble de gauche présente un gabarit R+2+Toiture Mansart et l'immeuble de droite, plus haut, un gabarit R+2+Toiture plate, mais dont le rez présente un demi – niveau de plus que le bien faisant l'objet de la demande ;
- L'immeuble ne comprend pas de garage ;

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

- La demande concerne la transformation d'un logement unifamilial en réalisant la rénovation du commerce au rez-de-chaussée, une extension en façade arrière, et en ajoutant un étage supplémentaire au bâtiment principal à rue ;
- Les travaux consistent en :
 - La rénovation du commerce et de l'atelier à l'arrière au rez-de-chaussée ;
 - Le rajout d'un étage en toiture comprenant 2 chambres et une salle de bain supplémentaire ;
 - Une extension du bâtiment principal existant en alignant la façade arrière aux limites des constructions voisines existantes ;
 - L'extension de la terrasse existante en partie arrière au 1^{er} étage ;
 - La peinture des menuiseries au rez-de-chaussée en façade avant de ton gris anthracite ;
- La situation reste inchangée pour :
 - L'affectation du bien en maison de commerce et logement unifamilial aux étages ;
 - La façade avant existante et l'espace atelier du fond ;

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

- La démolition de la majorité des cloisons du rez afin de rajouter de l'espace perdu en circulation à la partie accueil clientèle du commerce. Le commerçant est un tailleur et celui-ci souhaite diminuer l'atelier et augmenter la partie show-room plus adaptée à son activité actuellement. Des 2 W.C. existants situés au milieu du plan, un seul sera conservé et déplacé. Cela permet notamment d'ouvrir l'espace fortement segmenté. Enfin, une double porte vitrée est rajoutée pour permettre l'accès de l'atelier en fond de parcelle ;
- Les étages comprennent la partie logement du bien et sont occupés par la famille du Maître de l'Ouvrage. Le logement compte 2 chambres à coucher et le projet vise l'ajout de 2 chambres à coucher supplémentaires afin de répondre aux besoins de la famille et d'améliorer les qualités d'habitabilité de ce logement unifamilial, par le biais d'une rehausse qui se raccorde aux différents volumes voisins ;
- Une terrasse accessible est aménagée en façade principale afin de créer un léger recul de l'intervention vis – à – vis de l'existant conservé ;
- Le 1^{er} étage accessible directement depuis la rue comprend les espaces de vie du logement avec le living en partie avant et la cuisine ouverte sur celui – ci en partie arrière. le 2^{ème} étage comprend lui les 2 chambres existantes du logement. Le projet consiste également en l'agrandissement des étages supérieurs en reculant la façade arrière vers l'intérieur de l'îlot. Afin de respecter au mieux l'alignement avec les constructions voisines, la situation urbanistique changeante est prise en compte. En effet, des demandes de permis d'urbanisme ayant abouti ont été introduites récemment pour les parcelles voisines (1163 b et 1163 d chaussée de Waterloo) ;
- La demande concerne également l'agrandissement de la terrasse en lien direct avec les espaces de vie au 1^{er} étage, et située sur la partie de toiture plate de l'atelier inférieur ;
- Du côté du n° 1163 b, la terrasse agrandie surplombe un passage carrossable, et une rehausse de mur mitoyen est prévue par le projet voisin en cours (en lien avec la construction de logements en intérieur d'îlot).

Cependant, ce côté est le plus inaccessible de la surface de terrasse, à cause de la présence des fenêtres de toit de l'atelier. De plus, afin d'empêcher de se rapprocher du mitoyen, des bacs de plantations seront installés ;

- Du côté du n° 1163 d, une extension est présente et le propriétaire voisin a fait une demande pour la réalisation d'une terrasse sur la toiture plate adjacente. Malgré sa demande pour une terrasse de +/- 6 m de profondeur, un retrait afin de limiter l'emprise de la terrasse à une profondeur de 3 mètres par rapport à la façade arrière, a été imposé dans le permis d'urbanisme. Un accord écrit des voisins est en cours ;
- La situation projetée propose de transformer la situation existante en matière de normes minimales d'habitabilité, de surface éclairante, de surface minimum des pièces et de performances énergétiques afin d'améliorer le confort du logement et l'exploitation du commerce au rez de chaussée, en augmentant le volume bâti sans pour autant gêner les 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 à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), il est noté que :
 - En ce qui concerne l'alignement, la façade arrière du 1163 c dépasse la façade arrière du 1163 b au niveau du mitoyen car une cage d'ascenseur est en recul par rapport à l'alignement principal plus profond de cette même façade (voir PU 16-41738-2014) ;
 - La dérogation est dès lors très ponctuelle et acceptable au regard des spécificités des lieux et de l'ampleur des projets voisins récents ;

Considérant que la demande répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, 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 aux conditions émises ci-dessus.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20/04/2016
objet n° 9

Dossier 16-42553-2015- Enquête n° 44/16

Demandeur : Monsieur Jean-Pierre Callewaert

Situation : Rue des Bigarreaux 11

Objet : la démolition d'une maison et la construction d'un immeuble de 8 logements et 6 emplacements de parking

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42553-2015 introduite le 01/12/2015 par Monsieur Jean-Pierre Callewaert et visant la démolition d'une maison et la construction d'un immeuble de 8 logements et 6 emplacements de parking sur le bien sis Rue des Bigarreaux 11;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°66 (AG du 01/10/2015) et, déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en implantation et volume ;

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 :

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°12 implantation qui prescrit « le plan principal formé par la façade s'implante le long du trait tillé du plan », en ce que le PPAS impose pour la partie gauche de la façade Bourdon un recul de 4.25 mètres et d'aligner la partie droite alors que le projet prévoit un recul de 2.25 mètres sur l'ensemble de la façade aux étages,
 - côté Bigarreaux, les deux boxes de garage et l'entrée des communs sont implantés en recul,
 - non-respect de l'article n° 15, toiture qui prescrit « en cas de toiture plate, le niveau de toiture est en recul et s'inscrit dans l'équivalent d'une toiture à versants dont la pente est de 45° », en ce que en façade arrière, le gabarit dépasse afin de permettre une bonne habitabilité des pièces de vie,
 - non-respect de l'article n°70, zone de jardin qui prescrit « §2. A l'exception des constructions en sous-sol, il est interdit d'y construire », en ce que la cabine HT est prévue dans la zone de jardin,

Considérant que la demande déroge également au Titre VIII du règlement régional d'urbanisme, article 6 en ce que le projet ne prévoit pas un emplacement de parking par logement ;

Que cette dérogation n'est pas soumise à l'enquête publique ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/03/2016 au 28/03/2016 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 semble disproportionné au quartier qui est constitué principalement de maisons unifamiliales,

- le nombre d'emplacement est inférieur au nombre d'appartements,
- le stationnement en voirie et réduit par le projet,
- la surface du jardin doit être respectée dans un quartier où la qualité de la vie dépend également de la présence de jardin,
- le projet va faire perdre soleil et lumière aux constructions voisines,
- absence de local poubelle,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/12/2015 : dépôt de la demande

26/02/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

14/03 au 28/03/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 18/04/2016

Alignement

- Le plan cadastral n'ayant qu'une valeur fiscale, au détriment d'une valeur juridique, il est erroné de dessiner des limites parcellaires en les déduisant de la contenance cadastrale,
- Les limites communes avec le domaine public doivent être conformes aux plans généraux d'alignements indiquant une largeur de 12m pour la rue du Bourdon et de 14m pour la rue des Bigarreux,
- Afin d'éviter toute confusion, ce trait interrompu visible sur le plan 01/06 doit être effacé,
- Les murs, clôtures et haies ne pourront être placés avant qu'un plan de bornage en bonne et due forme ait été validé pour alignement particulier par le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Stationnement

- L'attention du demandeur est attirée sur la teneur des articles 11 et 12 du chapitre 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, interdisant de convertir les zones de recul en espace de stationnement,
- L'installation électrique donnera la possibilité aux utilisateurs des parkings de les faire équiper d'un dispositif de recharge de véhicule électrique,

Quant au projet

- Le projet prévoit 6 possibilités de parking (2 boxes de garage à la rue des Bigarreux, et 4 emplacements dans un espace collectif fermé à front de la rue du Bourdon, le tout pour 8 appartements,
- On peut donc raisonnablement craindre un accroissement de la pression sur le parking actuel en domaine public, déjà arrivé à sursaturation et dont 3 emplacements – bien qu'en infraction – vont disparaître au début de la rue des Bigarreux,
- La note explicative expose que « le long de la rue du Bourdon, la zone de recul permet le placement de véhicule (2 places) dans la zone constructible devant les portes de garage ». La profondeur de la zone de recul varie à cet endroit de 4,12 à 4,25m, soit une dimension inférieure à celle d'une voiture familiale compacte du segment C ($\pm 4,30m$) et a fortiori à celle d'une voiture familiale routière du segment D ($\pm 4,80m$), sans compter que les conducteurs laisseront un espace d'une cinquantaine de cm entre leur véhicule et la porte de garage. On risque donc de voir des véhicules déborder de 50 cm à 1,20m sur le trottoir,
- Des véhicules seront aussi certainement garés devant les deux garages donnant sur la rue des Bigarreux, débordant dans ce cas de 1,50 à 2,30 sur le trottoir vu le faible recul de 2,50m sur l'alignement,

Vu l'avis du SIAMU émis le 25/02/2016 et joint à la demande

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, la rue de Bourdon comprenant de nombreuses entreprises et quelques équipements,
- La rue des Bigarreux est plus résidentielle,

- Dans ce quartier, la rue du Bourdon est passante, constituant un point d'entrée, la rue des Bigarreux est une voirie locale,
- Le bâti environnant est constitué de maisons unifamiliale de gabarit R+1 à R+2+T, et de quelques immeubles à appartements,
- La maison n°11 sur laquelle porte la demande, de gabarit R+1+T, résulte d'un terrain anciennement dédié à une station essence démolie, les pompes ont été retirées et le sol dépollué, le terrain constitue un chancre depuis plus de 20 ans,
- La maison de gauche (n°13) de gabarit R+1+T, a une parcelle traversante jusqu'à la rue du Bourdon,
- La maison de droite (n°140 rue du Bourdon) n'est pas mitoyenne, elle présente un gabarit R+2,
- Les maisons de la rue des Bigarreux sont implantées en recul et bénéficie de l'ensoleillement Sud en façade avant,
- Une cabine HT est présente contre la maison de gauche et devra être reconstruite dans le cadre de la demande,

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

- La démolition de la maison existante,
- La construction d'un immeuble de 8 appartements, 6 emplacements de garage et la reconstruction de la cabine à HT,

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

- La demande réhabilite un terrain anciennement bâti d'une maison et d'une station essence,
- Le terrain comprend plusieurs contraintes de construction telles que la mauvaise nature du sol (entre -3 et -6 mètres) qui rend difficile la construction en sous-sol, la présence d'une cabine HT à reconstruire en évitant les contacts directs avec les logements, la construction à l'angle de deux voiries, la pollution du sol qui interdit la création de cave, la faible profondeur de la nappe phréatique (2 mètres),

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

- en matière de programme :
 - 3 appartements de 1 chambre,
 - 5 appartements de 2 chambres,
 - chaque appartement est spacieux et dispose d'une terrasse ; l'appartement en penthouse dispose d'une terrasse périphérique,
 - 8 caves et 6 parkings au rez-de-chaussée,
 - le logement du rez-de-chaussée est accessible aux PMR, de plein pieds depuis la rue ; les autres appartements sont accessibles par ascenseur,
 - chaque appartement dispose d'un local technique (VMC, chaudière) et d'une terrasse ou jardin,
 - le local vélo est petit et ne permet pas le stationnement de suffisamment de vélos. Il n'y a pas de local poubelle,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'implante en recul de 4.25 mètres par rapport à la rue du Bourdon, sur l'ensemble de la largeur de la façade,
 - au rez-de-chaussée, l'appartement de 1 chambre est situé sur l'angle des rues, implanté à l'alignement prévu par le PPAS. Cet appartement permet d'animer le rez-de-chaussée au niveau de l'espace public,
 - aux étages, la façade Bourdon est en recul de 2.15 mètres de l'alignement, ce qui permet de dégager la volumétrie dans la perspective de la rue, et de créer un plus important recul par rapport aux vis-à-vis.
 - côté Bigarreux, au rez-de-chaussée, les accès piétons et parkings sont implantés en recul de 2.5 mètres,
 - le traitement d'angle avec les terrasses crée une volumétrie trop cassante qu'il y a lieu d'adoucir,

- l'étage en recul est implanté en mitoyenneté alors que la parcelle voisine constitue le jardin de la maison 11 rue des Bigarreux. Il y a lieu de limiter le mitoyen et de reculer l'étage en recul par rapport à l'axe mitoyen de 2 mètres,
- côté carrefour, il y a lieu de reculer l'étage en recul de la même manière que du côté de la rue du Bourdon (2,95 mètres),
- vu la difficulté de bâtir en sous-sol, la cabine HT qui doit être reconstruite est implantée dans la zone de jardin, en accord avec SIBELGA, pour des raisons techniques et de sécurité. L'implantation sur la parcelle d'angle dégage une faible zone de jardin, mal orientée, peu agréable, peu ensoleillée et peu utilisable, la demande vise la couverture de la zone de jardin pour l'installation de la cabine HT. La toiture plate sera verdurisée,
- l'étage en recul dispose de terrasses à l'angle des 2 rues et dégage une toiture verte côté Bigarreux,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la partie de parcelle entre l'alignement du PPAS et la limite de la parcelle sur l'angle est aménagée en jardinet pour l'appartement situé au rez-de-chaussée,
 - la cabine HT en zone de jardin est couverte par une toiture verte, visible depuis les appartements du 1^{er} étage,
 - la zone de recul rue du bourdon doit être améliorée en prévoyant une haie en mitoyenneté de droite et une haie entre les parking E2 et E3,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la restriction en matière d'occupation du sous-sol et le souhait de ne pas faire de rez-de-chaussée 'mort' en aménageant un appartement sur l'angle et disposant de la zone de recul, le projet offre 6 emplacements pour 8 appartements et un local vélo dans la zone de jardin. Le ration de stationnement est trop faible,
 - 2 vélos peuvent être ranger dans les garages individuels,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - une citerne de 10320 L et un bassin d'orage de 15650 L sont prévus dans la zone de recul,
- en matière de pollution des sols :
 - suite à l'activité à risque de la station d'essence, le terrain est inscrit à l'inventaire des sols établi par Bruxelles-Environnement en catégorie 3. La partie polluée a été dépolluée. Le rapport de dépollution impose de ne pas créer de cave ouverte,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les matériaux de façade est l'enduit sur isolant,
 - la maison existante ne présente pas les qualités architecturales suffisantes qui imposerait son maintien, et son implantation ne permet pas la restructuration de l'angle,
 - vu la largeur de la rue des Bigarreux et le recul des maisons qui y sont implantées, le projet ne crée pas de permet significative d'ensoleillement de ces maisons,

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, la demande
 - non-respect de l'article n°12 implantation qui prescrit « le plan principal formé par la façade s'implante le long du trait tillé du plan », en ce que
 - Rue du Bourdon : au rez-de-chaussée, la façade est implantée en recul de 4.25 mètres sur toute sa largeur,
 - aux étages, la façade rue du Bourdon est implantée en recul de 2.15 mètres sur 7.40 mètres de large au lieu d'une partie à l'alignement (partie droite) et une partie en recul de 4.25 mètres pour la partie gauche (à l'ombre de la partie droite),
 Cette dérogation est motivée par l'orientation de la façade : le gabarit du PPAS créerait une ombre portée importante sur la partie gauche de la façade et que l'autre façade des appartements est au Nord. Le projet recherche donc des espaces qui puissent être à la bonne orientation.

Cependant, les terrasses implantées en dérogation pour les appartements d'angle 1-02 et 2-02 doivent être situées dans la zone de bâtisse, afin de limiter la dérogation.

La parcelle de droite n'étant pas bâtie (jardin du n°13 de la rue des Bigarreux), ce recul s'agence bien dans la perspective de la rue du Bourdon et marque cet angle,

- Rue des Bigarreux, au rez-de-chaussée les deux boxes de garage et l'entrée des communs sont implantés en recul de 2.50 mètres, Ces reculs permettent de réduire l'impact visuel des boxes ou parking dans la perspective de la rue,
- non-respect de l'article n° 15 toiture qui prescrit « en cas de toiture plate, le niveau de toiture est en recul et s'inscrit dans l'équivalent d'une toiture à versants dont la pente est de 45° », ce qui n'est pas le cas en façade arrière pour la cage d'escalier et le séjour, c'est-à-dire dans l'angle aigu de la parcelle, Cette dérogation à peu d'impact sur l'environnement bâti vu l'orientation de la parcelle, au Nord du jardin de la maison sise 11 rue des Bigarreux,
- non-respect de l'article n°70, zone de jardin qui prescrit « §2. A l'exception des constructions en sous-sol, il est interdit d'y construire », en ce que, vu les contraintes du terrain, la cabine HT est prévue dans la zone de jardin. La cabine est au Nord du jardin de la parcelle traversant. Le mur de jardin aura une hauteur de 2.30 mètres, la cabine étant partiellement enterrée, ce qui est une hauteur normale de mur de jardin. La toiture verte sera plus ensoleillée qu'un jardin à l'arrière d'un mur ou d'une haie, et profitera dès lors plus,

Considérant que la demande dispose de 6 emplacements pour 8 appartements ;

Considérant que par rapport à la dérogation au Titre VIII, article 6 du RRU, le ratio proposé est trop faible. Vu les particularités des lieux à savoir une parcelle d'angle, la mauvaise qualité du sol, la proximité de la nappe aquifère, la dimension de la parcelle ne permettant pas de construire un parking en sous-sol ;

Le projet réduit d'une unité de logement permet un meilleur ratio ;

Que par contre le local vélo doit permettre le rangement d'au moins 1 vélo par appartement, soit 5 puisque les deux garages individuels peuvent être utilisés pour le rangement des vélos de deux des appartements ;

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

- corriger les limites communes avec le domaine public doivent afin d'être conformes aux plans généraux d'alignements indiquant une largeur de 12 mètres pour la rue du Bourdon et de 14 mètres pour la rue des Bigarreux,
- réduire le programme à 7 appartements, en conservant celui du rez-de-chaussée, en vue notamment en vue de réétudier l'angle et de réduire la dérogation à l'implantation,
- reculer l'étage en recul de la mitoyenneté de 2 mètres minimum,
- revoir l'angle Bourdon de l'immeuble en adoucissant les volumes, éventuellement par une courbe comme l'étage en recul, et placer la terrasse des appartements d'angle 1-02 et 2-02 dans la zone de bâtisse afin de réduire la dérogation à l'implantation,
- la zone de recul rue du Bourdon doit être amélioré en prévoyant une haie en mitoyenneté de droite et une haie entre les parkings E2 et E3,
- prévoir un local vélo permettant le rangement de 5 vélos et un local poubelle,

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 l'aménagement de la zone de recul doit être plus verdurisé,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les locaux communs requis par le règlement régional d'urbanisme doivent être prévus,
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'alignement rue des Bigarreux pour les deux garages est respecté,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

La B.D.U. s'abstient.

La DMS s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 20/04/2016
Objet n° 10

Dossier 16-42574-2015- Enquête n° 047/16

Demandeur : Monsieur Gutierrez - Elpidia S.P.R.L.

Situation : Avenue de Foestraets 64

Objet : démolir la maison existante et construire une nouvelle villa 4 façades alignée aux maisons voisins, et abattre des arbres

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42574-2015 introduite le 08/12/2015 par (la) S.P.R.L. Elpidia c/o Monsieur Gutierrez et visant démolir la maison existante et construire une nouvelle villa 4 façades alignée aux maisons voisins, et abattre des arbres sur le bien sis Avenue de Foestraets 64;

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

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

- o motifs inhérents au CoBAT :
- o motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol:
 - o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante :
 - o non-respect de l'article 1.3 du PPAS en ce qui concerne le dégagement pyramidal par rapport aux limites mitoyennes de la parcelle

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/03 au 28/03/2016 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 de construction tel qu'il se présente, et pour lequel une lourde dérogation est soumise à la commune semble, manifestement, inadapté au terrain, à l'urbanisme et au voisinage.
- .La norme d'implantation requiert un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 3 m, avec L=H (règle dite de la pyramide, soit d'une hauteur maximale ne dépassant pas une ligne à 45% partant de la limite parcellaire) : Le projet en question vise à obtenir une dérogation lourde et importante à la limite ainsi fixée pour une construction en cube de 18 m de profondeur sur une hauteur hors sols de 7,65m.
- Cette construction massive sur un terrain particulièrement étroit (14,71m) créerait, si elle était autorisée, une emprise en forme de bloc massif qui dépasserait d'environ 9 m l'alignement arrière de la maison voisine du n° 60 de l'avenue de Foestraets ainsi que l'alignement arrière de toutes les maisons qui suivent cette dernière vers l'Est. La maison existante du n°68 a elle-même une profondeur plus importante que celle un n° 56-58-60 d'un côté (est) et du n° 72 de l'autre côté (ouest), mais cette profondeur n'est pas de 18 m à partir de l'alignement en recul de côté rue (8m) et ne justifie donc en rien une emprise en profondeur de 18 m en dérogation à la règle dite de la pyramide qui s'applique à toute nouvelle construction.
- L'étude d'ensoleillement fournie par le demandeur démontre que dès 15 :00 h l'ombre qui serait projetée par la nouvelle bâtisse enlèverait une grande partie du soleil sur la terrasse du n°60 en mars, septembre et décembre à la seule exception de l'équinoxe d'été du 21 juin.

Les mesures n'ont pas été faites à 16h00 et il est vraisemblable qu'après cette heure la perte d'ensoleillement se produirait également à la date du 21 juin.

- L'emprise sur la vie privée des propriétaires du n°60 est sérieuse puisqu'il y aura de nombreuses fenêtres du côté gauche. Ces fenêtres se prolongeant à l'étage tout le long du mur de façade latéral de 18m. Si la construction était à un rez plus étage sous toit incliné, cet effet serait beaucoup plus limité.
- Les voisins de gauche précisent que la privation de plusieurs heures d'ensoleillement au sud et à l'ouest leur occasionnait un préjudice financier au niveau des frais de chauffage.
- Par ailleurs les couleurs et les formes de cette bâtisse d'un gabarit hors normes comparativement aux autres maisons du quartier seront choquantes, les maisons du quartier sont pratiquement toutes blanches.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/12/2015 dépôt de la demande

08/12/2015 accusé de réception d'un dossier complet

14/03 au 28/03/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

20/04/2016: séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du Service Technique de la voirie émis le 25/02/2016 :

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

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 :

En l'absence d'indication du niveau de la nouvelle construction par rapport à des repères, il est impossible de la situer altimétriquement par rapport à son environnement.

Les plans doivent être complétés de repères altimétriques sur des points fixes et clairement identifiables (seuils, bornes, taques d'égout...).

Eaux usées : raccordement à l'égout public

Le réseau d'égouttage des eaux usées sera raccordé au réseau public d'égouttage conformément aux prescriptions du règlement communal du 1er octobre 2010 consultable sur le site Internet de la Commune d'Uccle.

L'implantation planimétrique comme altimétrique du raccordement sera imposée par Hydrobru.

L'éventuel puits perdant existant sera découplé du réseau d'eaux usées, mais peut continuer à infiltrer les eaux pluviales dans le sol après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur.

Les eaux de pluie doivent être séparées des eaux usées domestiques et ne pourront en aucun cas être renvoyées vers le système d'épuration individuelle.

Les nouvelles canalisations d'égout en intérieur de parcelle seront parfaitement étanches. Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Hydrobru, aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessaire à la présente demande seront exclusivement à charge du demandeur. Il appartient au demandeur d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès d'Hydrobru.

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.

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

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

Les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités permettant obligatoirement le stockage temporaire et le rejet à débit limité à l'exutoire de la parcelle (temporisation du rejet), l'infiltration in situ lorsque cela est possible et la récupération des eaux pluviales pour un usage domestique. Le dispositif de gestion prioritaire est au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale (noue drainante, fossé drainant, ouvrage de temporisation infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...), et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet.

Le stockage temporaire doit obligatoirement satisfaire aux conditions suivantes :

- a) l'évacuation des eaux pluviales est retardée par l'usage d'un ouvrage de temporisation dimensionné pour contenir 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées de la parcelle en projection horizontale au sol et devant être équipé d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant sa vidange par un écoulement libre à débit régulé vers l'exutoire par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25,4 mm ainsi que d'un trop-plein de sécurité, dirigé vers le même exutoire ;
- b) l'ouvrage de temporisation est placé en complément de la citerne de récupération des eaux de pluie de toiture dévolue à la réutilisation de l'eau pour usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir 33 l/m² de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol ;
- c) le demandeur peut, selon ses besoins, choisir de n'utiliser que 2/3 de sa citerne de récupération des eaux pluviales pour la réutilisation domestique. Cette citerne est alors à deux compartiments. Le compartiment destiné au stockage temporaire doit être équipé :
 - d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant la vidange de ce compartiment par un écoulement libre à débit régulé par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage vers l'ouvrage de temporisation ;
 - d'un trop-plein en partie haute, relié à l'ouvrage de temporisation ;
- d) l'ouvrage de temporisation sera conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration, si celle-ci est possible. Il en est de même pour l'éventuel compartiment de la citerne de récupération des eaux pluviales affecté au stockage temporaire situé en aval du compartiment affecté à la réutilisation.
- e) Les ouvrages de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapotranspiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution ;

Etant donné 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 ouvrage de temporisation ;

L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions :

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

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

Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées n'entraînent aucun risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces.

Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales, permettant la vidange de l'unité ou des unités du dispositif de gestion dévolue(s) au stockage temporaire sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. L'ordre de priorité décroissant pour le rejet de ces eaux, après leur stockage temporaire avec possibilité d'infiltration in situ ou non, à l'exutoire de la parcelle est :

- a) vers un dispositif de gestion public, privé ou communautaire s'il en existe un à proximité de la parcelle;
- b) dans le maillage bleu si un cours d'eau jouxte la parcelle, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;
- c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales si la voirie en est équipé, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents de la Commune d'Uccle ;
- d) en dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Le dispositif de gestion (et son dimensionnement) doit être renseigné sur les plans ainsi que le schéma hydraulique du projet, depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire final, en indiquant également le(s) regard(s) de visite.

Les puits perdants n'étant plus utilisés suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout peuvent être utilisés comme puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur.

Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement :

- a) au moment du dépôt de sa demande de permis ou certificat : fournir la preuve d'une demande d'accord envoyée au gestionnaire et/ou au propriétaire pour le raccordement ;
- b) avant la délivrance du permis ou du certificat : fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire et/ou propriétaire ainsi que par les services communaux concernés.
- c) dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, communiquer les motivations de cette situation.

Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

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

- a) justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés précédemment, et ce pour chacun d'entre eux ;
- b) obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua).
- c) obtenir l'approbation des Vivaqua sur les caractéristiques de l'ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public.

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

Quant à la présente demande :

Le schéma de gestion des eaux pluviales proposé (citerne de récupération d'eaux pluviales de 5.000 litres raccordé directement à l'égouttage public) doit être revu afin de se conformer aux directives ci-dessus : mise en place d'un ouvrage de temporisation dont l'exutoire sera prioritairement raccordé à un dispositif d'infiltration, le rejet à l'égout n'étant autorisé qu'en dernier recours.

NB : le domaine public n'est pas pourvu d'un réseau séparatif d'eau pluviale, et il est techniquement impossible de raccorder le dispositif de gestion des eaux pluviales à un ruisseau ou à un fossé à proximité.

Vu l'avis du Service Vert émis le 28/01/2016

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 six arbres sans aucune indication de taille ou d'essence. De plus, la propriété se trouvant dans le PPAS 48 Ter, la fourniture d'un plan paysager complet est indispensable.

- Maintien d'arbre(s):
Tous les autres arbres sont à maintenir.
- Zone de protection des arbres:
Les arbres maintenus devront faire l'objet d'une protection comme spécifié ci-après.
- Replantations:
Le Service Vert impose la replantation minimum de deux arbres de haute-tige d'essence indigène de minimum 18/20 cm de circonférence à la plantation, dans les dix (10) mois suivant la fin du chantier, entre début novembre et fin mars
- Compléter le plan d'implantation en ce sens avant la délivrance du permis d'urbanisme.

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas entourées de jardin
- Dans ce quartier, l'avenue Foestraets comprend de nombreuses maisons plus anciennes que le PPAS, qui sont en conséquence non conformes à celui-ci, à l'instar de la parcelle de la demande, qui présente une superficie de seulement 9,7ares et une très faible largeur de parcelle, 14,70mètres
- Vu la très forte pente ascendante de l'avenue Foestraets de l'Est vers l'Ouest et des terrains le long de celle-ci, les maisons existantes sont en dérogations au dégagement pyramidal prescrit par le PPAS,
- La maison existante sur la parcelle :
 - est implantée à +/- 35 mètres de l'alignement, en intérieur de l'îlot,
 - Présente un gabarit de R+ toiture,
 - A fait l'objet d'une demande d'agrandissement via le permis n° 16-39177-2009 pour une forte augmentation de l'emprise au sol et la création d'un étage partiel, en dérogation au PPAS en raison de l'étroitesse de la parcelle et du dénivelé du terrain,
 - Dispose du beau jardin de ville qui présente non seulement une pente parallèle à celle de la voirie mais également ascendant vers l'intérieur de l'îlot
- la maison voisine de gauche de la parcelle n°60 est implantée avec un recul de +/-8 mètres par rapport à l'alignement et présente un gabarit de R+1/2+toiture à deux niveaux,
- La maison de droite n°66 est également implantée à +/- 8 mètres de l'alignement et présente un gabarit de R+2+toiture plate, avec un volume R+1 à rue
Les maisons voisines construite avant l'entrée en vigueur du PPAS, vu la pente de l'avenue, présentent systématiquement des dérogations au dégagement pyramidale du PPAS,

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

- Elle démolit la petite maison existante en intérieur d'îlot, ne répondant plus ni aux normes d'habitabilité actuelles, ni à celles d'isolation en vigueur,
- Elle reconstruit une nouvelle maison unifamiliale :
 - Implantée à 8 mètres de l'alignement, à l'instar des maisons voisines et au centre du terrain en respectant les distances latérales du PPAS de 3 mètres, prescrites pour les terrains de moins de 10 ares (article n°6.1),
 - Propose un gabarit de R+1 et toiture plate, implanté au niveau moyen du terrain, compte tenu de sa double pente naturelle
- Le projet opte pour un parti architectural sobre en crépis, aux grandes baies vitrées, plus largement ouvertes vers l'arrière de la parcelle, orienté au Sud

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

- Vu le peu de qualité et les petites dimensions de la maison en intérieur d'îlot, la demande de démolition de celle-ci et la reconstruction d'une nouvelle maison unifamiliale, s'inscrit dans les objectifs tant de la commune que ceux de la Région et du développement durable,
- Le projet conserve un programme de maison unifamiliale et permet d'accueillir une famille nombreuse, ce qui répond au bon aménagement des lieux dans ce quartier résidentiel,
- Les espaces de l'étage projetés sont cependant très spacieux et présentent une dérogation très importante au PPAS, qui pourrait être limitée sans porter atteinte au programme de maison unifamiliale

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

- en matière de programme :
 - le projet de maison unifamiliale s'inscrit dans le tissu bâti environnant et répond aux objectifs du PPAS en vigueur,
 - Les larges espaces de nuit engendrent une dérogation au PPAS très importante qu'il s'indique de limiter, d'autant que le projet est nettement plus profond que la maison voisine de gauche (n°60), implantée à l'Est et plus bas dans l'avenue
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la nouvelle maison s'implante entre les maisons voisines, plus proche de l'alignement, ce qui crée de belles perspectives paysagères vers l'intérieur de l'îlot depuis l'arrière de ces maisons ainsi que depuis les pièces de jour projetées dans la demande, ce qui répond aux objectifs du PRAS de protéger les intérieurs d'îlot et au bon aménagement des lieux,
 - Le projet tend à respecter l'ensemble des prescriptions en vigueur, mais en raison de la petitesse et de l'étroitesse de la parcelle, nécessite une dérogation au dégagement pyramidal du PPAS, article 6.1,
 - Celle-ci, au vue des larges espaces projetés et la profondeur du bâti, est trop importante et nécessite une diminution du volume de l'étage en profondeur, de sorte assurer un meilleur ensoleillement du jardin et de la façade arrière de la maison voisine de gauche (n°60),
 - La demande s'accompagne d'une étude d'ensoleillement qui montre, vu l'orientation de la parcelle et l'impact des bâtiments existants, l'impact du projet pour la maison voisine de gauche n° 60, et qui, même en tenant compte d'une situation en ville, reste importante et peut être limitée par une diminution du bâti de l'étage,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le Service Vert demande un plan paysager conforme au PPAS et la replantation de deux arbres à hautes tiges à compléter sur celui-ci
 - La toiture du projet doit être traité en toiture verte extensive, conformément au prescrit du RRU,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet prévoit un garage en sous-sol, dont la pente d'accès prévue est maximum pour respecter le prescrit du RRU en vigueur,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet doit être complété selon l'avis du Service Technique de la Voirie
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Vu la pente de l'avenue et l'orientation du terrain, la dérogation est trop importante pour la maison voisine de gauche (n°60) et doit être limité par une diminution de profondeur de l'étage

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 155
 - La dérogation au dégagement pyramidal à 45° du PPAS est acceptable en raison de :
 - la superficie du terrain de seulement 9,7 ares,

- la forte pente de ce terrain parallèle à celle de l'avenue Foestraets à cet endroit,
- au peu de largeur de la parcelle : il est à noter que la plupart des maisons existantes de cette avenue présentent cette dérogation en raison de la pente des parcelles
- et moyennant :
 - la limitation de la hauteur du rez-de-chaussée à 2,70mètres de hauteur,
 - la limitation de la profondeur de l'étage à 13 mètres depuis le nu de la façade avant projetée, ce qui nécessite un réaménagement des espaces en conséquence et la création d'une toiture verte inaccessible sur la toiture plate du rez-de-chaussée résultante de cette diminution,

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

- le projet, au vu des particularités des lieux et notamment de la pente et l'orientation du terrain, doit être limité au niveau de la dérogation et de l'emprise à l'ensoleillement,
- les différentes ouvertures de l'étage en façade latérale se situent à 3 mètres de la limite mitoyenne, ce qui respecte le code civil et une situation de respect et d'intimité entre parcelle en milieu urbain

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

- limiter la dérogation à l'implantation du projet et l'impact du volume bâti :
 - Limiter la hauteur sous plafond à 2,70mètres pour les pièces de vie du rez-de-chaussée,
 - Limiter le volume du premier étage du projet et la dérogation en créant une diminution de la profondeur du premier étage à 13mètres maximum depuis le nu de la façade avant, et de modifier ses aménagements en conséquence,
 - Traiter la toiture plate en façade arrière en toiture verte inaccessible, de sorte à préserver l'intimité entre parcelles,
 - Traiter la toiture du projet en toiture verte extensive, conformément au prescrit du RRU

- Répondre aux avis des Services Vert et Technique de la Voirie de la Commune

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur des compléments du dossier et une diminution de la dérogation demandée
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne ces éléments

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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 B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 20/04/2016
Objet n° 11

Dossier 16-42604-2015- Enquête n° 053/16

Demandeur : Cavell Development S.P.R.L. – c/o Monsieur Atef Nsouli

Situation : Rue Vanderkindere de 406 à 414

Objet : démolir deux immeubles commerciaux et une maison non habitée de commerce et construire un immeuble mixte d'habitation, commerce et parking

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42604-2015 introduite le 22/12/2015 par la S.P.R.L. Cavell Development c/o Monsieur Atef Nsouli et visant à démolir deux immeubles commerciaux et une maison non habitée de commerce et construire un immeuble mixte d'habitation, commerce et parking sur le bien sis Rue Vanderkindere de 406 à 414 ;

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

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° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU ;
 - application de la prescription particulière n° 2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande 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 :
 - non-respect de l'article n° 4 – profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - non-respect de l'article n° 6 – hauteur d'une construction mitoyenne ;
 - non-respect de l'article n° 13 – maintien d'une surface perméable ;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/03/2016 au 28/03/2016 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 riverains regrettent que leur patrimoine va être détruit et trouvent cela très dommage pour le quartier. Les gens y tiennent comme à la prunelle de leurs yeux surtout en ces temps si incertains, ils ont besoin de garder leurs valeurs et leurs maisons ;

- Le projet détruirait totalement l'aspect plein de charme de cette partie de la rue, très conviviale. C' est ce qui lui donne justement une atmosphère tellement particulière et que c'est à juste titre, qu'on a baptisé cette portion de rue « Village Cavell» ;
- Cette appellation est claire et détermine la vocation de charme et du bien vivre qui anime cette partie de la rue située, de façon générale entre Dodonée et Edith Cavell.
- Entre autre, la terrasse du 406 est vivement appréciée par tous les habitants du quartier. C'est une véritable oasis d'air, de lumière et de verdure en pleine ville.
- Les cinq bâtiments sont exploités commercialement et que leur destruction entraînerait évidemment une cessation d'activité d'où mise au chômage de plusieurs personnes. Tous les gens de ce quartier sont opposés à ce projet ;
- Il serait absolument catastrophique de permettre la construction d'un énorme immeuble dans cette partie de la rue Vanderkindere. La zone est déjà suffisamment encombrée pour permettre d'accroître encore les difficultés. En plus ce projet ferait que le croisement de plusieurs rues devienne un bouchon permanent avec les conséquences tant pour la circulation que pour la santé des riverains. Ils seraient soumis à une pollution énorme alors que la tendance est à la bonne santé de la population ;
- Des riverains espèrent que la Commission de Concertation se rendra compte de la valeur sociale de cette partie de la rue appelée Village Cavell. Il y a une dimension humaine dans cet ensemble de commerce et d'habitation qui rend la cohabitation et les relations de voisinage chaleureuses et conviviales, ce qui est en train de disparaître dans nos villes ;
- La bonne entente d'un quartier n'est pas due uniquement à la personnalité de ses habitants mais essentiellement à la qualité humaine du bâti et un langage urbain à connotation villageoise qu'on est en train de supprimer dans de nombreux quartiers. Dans un quartier si charmant les personnes âgées accumulent des petits bonheurs qui leur permettent de vivre une fin de vie heureuse sans parler de toute la population locale qui est heureuse de vivre dans ce quartier grâce à cette ambiance irremplaçable ;
- Certains réclaments tiennent à faire remarquer une irrégularité de procédure d'affichage de l'avis d'enquête publique. En effet, celui-ci n'est apparu visible pour les habitants de la Rue Gabrielle au coin de la rue Gabrielle -Rue Vanderkindere que le 22 mars 2016 et non depuis le 14 ;
- La nature et la couleur des matériaux ne sont pas indiqués sur les élévations. Il est impossible de juger correctement de la qualité architecturale du projet. De plus, des façades sont manquantes (latérales "arrières") ;
- Il serait extrêmement critiquable d'accorder une telle dérogation au RRU quant à la profondeur de la construction par rapport aux immeubles voisins et au profil général de la rue. La profondeur de certains logements devrait être diminuée ;
- Il est regrettable que la toiture verte prévue au couvrant rez ne soit pas un véritable jardin avec un complexe de terre équivalent à de la pleine terre (50cm de terre) ;
- Il est essentiel de retrouver un véritable intérieur d'îlot avec la possibilité d'une végétation intensive et des arbres. Cela serait un plus pour les futurs occupants et les riverains. Par ailleurs, le projet étant une construction neuve, cela n'engendrerait pas de problèmes majeurs de stabilité ;
- La superficie du local technique est très faible. Il a été constaté qu'aucun groupe de ventilation n'est indiqué sur les plans. La hauteur des rehausses des gaines techniques en toiture semble très importante et le complexe de toiture verte inaccessible de faible épaisseur. Le complexe vert ne peut-il pas être augmenté et la hauteur des rehausses optimisée afin de diminuer l'impact visuel de ces dernières (des occupants et riverains auront vue sur ces grilles) ;
- Un local vélo-poussettes situé au -2 n'a guère de sens. Celui-ci devrait se situer à proximité immédiate de la rue et de chaque entrée ;
- La faible superficie des locaux poubelles et leur localisation est surprenante ;
- Qu'en est-il de la ventilation du parking ?

- Aucun des logements n'est prévu pour pouvoir accueillir une personne à mobilité réduite. Le parking ne prévoit pas d'emplacements PMR. De plus, la personne à mobilité réduite ne sait pas entrer dans l'immeuble. En effet, une différence de niveau de 10cm est beaucoup trop importante (RRU - max 2cm). Il en va de même pour les commerces ;
- La note explicative n'est pas particulièrement claire. Le passif et la basse énergie sont deux choses différentes ;
- Un bassin d'orage est prévu. Qu'en est-il de la récupération des eaux pluviales (arrosage du jardin, nettoyage du parking, ...) ;
- De par l'exploitation du site par diverses activités non résidentielles sur les différentes parcelles et à travers le temps, des tests de pollution du sol après démolition et évacuation des déchets de construction sont-ils prévus et/ou imposés ?
- L'absence de référence à la notion de « densité bâtie », telle qu'elle s'entend habituellement, est d'autant plus regrettable que cet indicateur eut été un marqueur de la rupture programmée de l'équilibre environnemental de l'îlot défini par les rues LOTZ, VANDERKINDERE et GABRIELLE ;
- Aucune modélisation de la construction projetée n'a été présentée ;
- En l'espèce, la conception qui semble retenue pour la face arrière de l'immeuble, et qui s'apparente à une poupe de paquebot dont les différents gaillards au demeurant pour certains végétalisés, seraient en retrait les uns par rapport aux autres de 3 mètres non par étage mais par blocs d'étages (R+1, R+2, R+3), puis individuellement pour R+4 et R+5 ne manque pas de soulever de légitimes interrogations sur le maintien pour les riverains d'une luminosité de leur bien au moins égale à celle dont ils jouissent présentement ;
- Cette carence est également difficilement compréhensible, d'autant qu'en raison :
 - d'une part du caractère pentu et quasi similaire des rues LOTZ et GABRIELLE ;
 - d'autre part que la hauteur moyenne retenue entre dalles (3m) s'effectuera au plan de la rue VANDERKINDERE, seuil d'accès des différents lots encore d'autre part de la nécessité, pour des raisons évidentes de commercialisation, de fournir des lots parfaitement plans, les riverains concernés au premier chef par les deux cotés aveugles de la construction projetée sont légitimement conduits à s'interroger, là encore sur la perte de luminosité qu'ils pourraient subir et ce par rapport à l'existant ;
- Quant à l'insertion en hauteur (R+5) au plan de la rue VANDERKINDERE de cet immeuble et qui sauf erreur était à l'origine de la consultation. En intégrant deux étages de garages en sous-sol, il serait finalement érigé un bâtiment sur sept niveaux. Cce qui nécessite des fondations sans commune mesure avec celles des bâtiments avoisinants lesquels ont au plus un sous-sol à usage ce cave et ce, pour au maximum un « R+4 » ;
- Afin de conserver l'alignement des constructions actuelles côté jardin, la profondeur du bâtiment à partir de R+1 ne devrait pas dépasser 13,50m contre 17,66m d'après les plans communiqués. Une telle limitation permettrait de conserver l'aspect environnemental de l'îlot ;
- Des riverains formulent quelques remarques relatives aux dérogations reprises dans l'enquête :
 - Art 4 du RRU : il convient de ne pas dépasser de plus de $\frac{3}{4}$ la profondeur du terrain, ceci afin de préserver la luminosité indispensable aux immeubles voisins ;
 - Art 6 du RRU : ils s'opposent au dépassement de plus de 3 mètres de la hauteur du profil le plus bas, ceci également pour des raisons de luminosité et d'esthétique par rapport aux autres immeubles construits ;
 - Art 13 du RRU : ils trouvent dommage que la construction envisagée ne comporte pas de surface perméable. Les garages prévus ne sauraient être suffisants pour accueillir un nombre croissant ;
- La dérogation concernant l'art 4 titre 1 du RRU : Profondeur beaucoup trop importante et nuisible pour le centre de l'îlot ;

- Le projet demandé est trop important quant à ces gabarits. Il constitue de plus une densification beaucoup trop importante dans le quartier. Trop de logements (23) dont quelques surfaces internes minimales sont à la limite voire légèrement en dessous des normes en vigueur quant aux surfaces ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/12/2015 : dépôt de la demande ;

01/03/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

14/03/2016 au 28/03/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

20/04/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 24/03/2016 :

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

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

Les eaux à gérer :

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

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

Ce dispositif de gestion est composé :

a) d'une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.

b) d'un dispositif de stockage temporaire :

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

Si la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible, le dispositif de stockage temporaire est alors un ouvrage de temporisation et doit être

équipé d'un dispositif d'évacuation permettant sa vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage :

a) Si les surfaces imperméabilisées en protection horizontale au sol sont au total inférieures à 10 000 m², le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 mm.

b) Si les surfaces imperméabilisées en protection horizontale au sol sont au total supérieures à 10 000 m², le débit de fuite à l'exutoire sur le site faisant l'objet de la demande est au maximum de 5l/s/ha.

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

Les demandeurs disposant sur leur terrain de puits perdant n'étant plus utilisé suite au raccordement de leurs eaux usées à l'éégout peuvent utiliser ce dispositif comme puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage de celui-ci, et en respect avec la législation en vigueur.

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

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

Description du dispositif de gestion : Le dispositif de gestion (et son dimensionnement) doit être renseigné sur les plans ainsi que le schéma hydraulique du projet, depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire final, en indiquant également le(s) regard(s) de visite qui doit (doivent) être accessible(s). Il appartient au demandeur de justifier ses choix au regard des contraintes existantes.

L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions :

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

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

Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées n'entraînent aucun risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces.

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

Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site internet de Bruxelles-Environnement.

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

a) vers un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;

b) dans le maillage bleu, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;

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

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

Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement :

a) fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives ;

b) pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire et/ou propriétaire ainsi que par les services communaux concernés.

Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, le demandeur est tenu de communiquer les motivations de cette situation.

Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

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

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

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

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

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

En cas d'impossibilité d'installer un dispositif de gestion, le demandeur sera tenu de le justifier lors du dépôt de sa demande, en regard des contraintes rencontrées et/ou en cas de coûts démesurés des travaux ou de leur ampleur. Il est alors tenu de proposer un exutoire à la parcelle pour ces eaux en tenant compte de l'ordre de priorité repris ci-avant.

Quant à l'espace public :

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

Les rejets existants via gargouilles en fonte vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation.

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

Quant à la présente demande :

Considérant qu'hormis une simple mention « vers bassin d'orage » sur le plan n° 05/12, le projet semble dépourvu de dispositif de gestion des eaux pluviales, il s'indique de compléter les plans pour les conformer aux directives énoncées ci-dessus.

Les descentes d'eau pluviales en façade avant seront encastrées dans la façade.

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 :

Les plans ne comportent pas de référence altimétrique au sol, celles sur les corniches étant inutilisables lors de l'implantation et du contrôle de celle-ci ; le plan de comparaison d'altitude 10.00 renseigné sur les différents plans est celui du seuil de la

maison n°406 dont la démolition fait partie du projet. Le niveau repère est donc voué à disparaître.

Il s'indique de référencer ce plan de comparaison par rapport à un ou deux seuils voisins.

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

- l'avis de Vivaqua émis le 07/03/2016 ;
- l'avis du SIAMU émis le 23/12/2015 ;

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

- L'ensemble des immeubles faisant l'objet de la présente demande sont implantés le long de la rue Vanderkindere, dans le tronçon compris entre la rue Général Lotz à l'Ouest et la rue Gabrielle à l'Est ;
- L'ilot est étroit et est composé d'ensemble de maisons d'habitation ou de logements multiples, ainsi que de commerces de quartier. Le bâti est plus dense du côté de la rue Vanderkindere, laquelle est une artère commerciale en voie de redynamisation. Le cœur de l'ilot, quant à lui, est aménagé de manière paysagère par des jardins à l'usage des logements environnants ;
- L'ilot est implanté entre le site hospitalier de Cavell et la place Guy d'Arezzo. Il se resserre à l'angle de la rue Gabrielle, conférant aux premières parcelles, une importante promiscuité avec l'arrière des constructions de la rue Vanderkindere ;
- Les immeubles sur lesquels porte la demande sont :
 - n° 406 : un immeuble mixte de commerce HoReCa (au rez) et d'un logement unifamilial aux étages, et présentent un gabarit R + 2 + Toiture à versants. Cet immeuble présente, du fait de l'implantation de la construction en recul sur la parcelle suivante, un important mur pignon en attente ;
 - n° 408 : une construction basse (Rez + Toiture à versants) implantée en fond de parcelle et bénéficiant d'ouvertures uniquement vers la rue. Cette construction témoigne, de par sa typologie, de la première urbanisation de cette partie de voirie ;
 - terrain non bâti à droite du n° 406 et à l'avant du n° 408, et à l'usage de l'ensemble des 2 immeubles ;
 - n° 410 et 412 : un ancien garage automobile dont l'architecture témoigne de l'époque des années 1930. Le bâtiment à rue présente un faible gabarit, variant de R à R+1, mais se développe sur l'entièreté de la profondeur de la parcelle, sous forme de hangars ;
 - n° 414 : un commerce de services se développant également jusqu'en fond de parcelle, et présentant un gabarit Rez ;
- Le bâti environnant présente peu de cohérence, mais est néanmoins caractérisé par un parcellaire individuel marqué et des gabarits variés laissant apparaître plusieurs respirations paysagères ou urbanistiques le long de cet axe structurant ;
- Les immeubles bordant le site à gauche et à droite présentent des gabarits R + 3 et des profondeurs variable ;

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

- La triple parcelle objet du Permis d'urbanisme est située en zone d'habitation mais aussi en liseré de noyau commercial. Cette partie de la rue Vanderkindere est en mutation avec l'installation de nouvelles enseignes commerciales mais un faible renouveau de l'Habitat. Le projet prévoit la création d'un immeuble composé de 23 logements variés et d'un rez-de-chaussée commercial, étant la surface commerciale susceptible d'être divisée en 4, 3 ou 2 unités de commerce. L'habitat projeté propose une mixité avec des appartements d'une, deux ou 3 chambres à coucher et avec des logements de typologie différente, salon vers la rue ou salon vers l'intérieur d'ilot, Penthouse, etc. ;
- Le projet est implanté au centre d'un ilot mixte composé d'immeubles de différentes époques, gabarits, qualité constructive, etc. Il faut remarquer la profondeur de l'ilot depuis la rue Vanderkindere jusqu'à l'avenue Molière. Cette profondeur et la présence

d'un important intérieur d'îlot verdurisé sont, selon le demandeur, des éléments favorables pour l'implantation du nouvel immeuble ;

- Le rez-de-chaussée s'étend sur $\frac{3}{4}$ de profondeur de la parcelle. Actuellement les parcelles sont pratiquement entièrement couvertes, excepté une cour dallée pour le n°404. Le nouveau projet limite le bâti à $\frac{3}{4}$ de la parcelle afin de créer une zone de jardin et terre pleine avec des plantations d'arbres. Cette zone jardin sera accessible aux habitants des appartements via un couloir à travers un de halls d'entrée. Le rez-de-chaussée propose de 1 à 4 locaux de commerces. Un double sous-sol est prévu pour loger les 23 places de Parking et les caves privatives et locaux techniques. Toujours dans les limites de $\frac{3}{4}$ de la parcelle. Un système indépendant des fondations en pieux sécants ou berlinoises assureront toute la stabilité de la nouvelle construction par rapport aux constructions voisines plus anciennes. 2 noyaux verticaux de circulation – ascenseur 8 personnes aptes PMR et escalier béton - servent à organiser les plans des étages. Aux étages 1/2/3 chaque noyau distribue 3 logements de 2 chambres traversants et d'une chambre à rue. 2 typologies d'appartements sont prévus : avec salon côté rue et avec salon côté jardin arrière. L'étage 4 en retrait loge 4 appartements, 2 de 2 chambres et 2 de 3 chambres ;
- Afin de « couronner » l'immeuble et sur un espace au centre et très en retrait par rapport à la façade et aux mitoyens, un appartement Penthouse est prévu ;
- L'immeuble est conçu de manière symétrique pour les étages 1 à 4 avec le Penthouse en couronnement et le rez-de-chaussée en socle en pierre bleue, qui intègre les accès privatifs des logements + accès Parking + vitrine des magasins. Le corps principal de la façade est composé de 2 saillies en briques claires sur un fond en briques plus foncées. Les saillies sont virtuellement liaisonnées par les terrasses et balustrades en vitrage clair. Les saillies plus l'avancée de la terrasse au niveau R+1 constituent un porche de protection pour les accès et les vitrines des commerces ;
- l'immeuble sera réalisé en structure béton (apparente pour les niveaux inférieurs) avec une isolation renforcée (basse énergie et passive) en murs de façade, toiture et murs enterrés. Des études sont en cours pour une installation en géothermie et des techniques de chauffage et ventilation écologiques;

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

- La demande propose la démolition de plusieurs bâtiments de qualité architecturale, et bien intégrés au paysage de la rue et aux perspectives urbaines de cette portion de rue. Dans cette optique, le dossier est muet quant aux justifications de ces demandes de démolitions ;
- Le projet prévoit la construction d'un immeuble mixte de commerce et de logements, dans le cadre de la redynamisation du liseré commercial de cette portion de la rue Vanderkindere ;
- Le dossier tel que présenté, ne présente pas de coupes transversales dans la rue ou au droit des constructions voisines implantées dans les rues perpendiculaires, afin de pouvoir apprécier l'ampleur du projet au regard des gabarits et implantations voisines ;
- Le projet est peu respectueux des gabarits et de l'ensoleillement des bâtiments voisins directs, engendrant d'importants héberges et développements de profondeur de bâti. De plus, le rythme du parcellaire, caractéristique de ce quartier, ne se retrouve pas dans la composition des façades ;
- Le projet propose un couvert bâti très important sur l'ensemble des parcelles, au détriment des aménagements paysagers que l'on retrouve au niveau des parcelles voisines ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU, le projet :

- Propose la suppression d'un logement unifamilial et la reconstruction d'un ensemble de 23 logements répartis sur 5 parcelles, ce qui représente un programme important au regard des spécificités des lieux, de la typologie des maisons d'habitations voisines (comptant pour la plupart un maximum de 3 ou 4 logements), et des problématiques de mobilité et de stationnement rencontrés ;
- Propose un ensemble de logements variés, mais principalement mono – orientés, les logements traversants ne l'étant que par un principe de baïonnette étroite, ce qui rend les proportions de certains espaces de vie étriquées ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière n° 2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant, le projet :
 - De par son implantation, son gabarit important et son développement sur l'ensemble des parcelles, n'offre pas de réponse intégrée aux particularités des lieux ;
 - La demande n'apporte pas de justifications quant à la démolition des immeubles et en particulier de la ferme arrière ;
 - Supprime des perspectives visuelles vers l'intérieur de l'îlot, se retrouvant à plusieurs endroits le long de la voirie ;
 - S'avance profondément vers l'intérieur de l'îlot avec les gabarits des étages, au détriment des vues et de l'ensoleillement des constructions adjacentes situées le long des rues perpendiculaires ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif au non-respect de l'article n° 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne, le projet :
 - Présente d'importants dépassements en profondeur par rapport à la construction voisine de gauche, dont les proportions sont parfaitement en adéquation avec les constructions de cet îlot le long de la rue Vanderkindere ;
 - Propose la construction d'un immeuble présentant une grande densité du nombre de logements avec axe de circulation central et parallèle à la voirie, ce qui augmente davantage le bâti au détriment de l'habitabilité des immeubles voisins, d'autant que le projet s'implante sur un important développement de la portion de rue, et à proximité des arrières de constructions situées le long des voiries perpendiculaires ;
 - S'implante également profondément vers l'arrière des parcelles au rez-de-chaussée, au détriment d'aménagements paysagers qualitatifs à l'usage des logements ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif au non-respect de l'article n° 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne, le projet :
 - Crée un imposant front bâti le long de la rue Vanderkindere engendrant d'importantes héberges de part et d'autre de l'immeuble, et qui impactera les perspectives visuelles urbaines de cette portion de rue ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif au non-respect de l'article n° 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable, le projet :
 - Au vu des démolitions proposées, et du potentiel de restitution de zones de pleine terre, au regard de la densité bâtie en situation existante, ne répond pas aux objectifs de développement durable, visant à favoriser les espaces de pleine terre, et réellement infiltrants ;
 - Nuit aux qualités paysagères de cet intérieur d'îlot verdurisé ;

Considérant qu'au regard du motif de l'avis de la Commission de Concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

La demande propose la démolition de plusieurs bâtiments de qualité architecturale, et bien intégrés au paysage de la rue et aux perspectives urbaines de cette portion de rue. Dans cette optique, le dossier est muet quant aux justifications de ces demandes de démolitions ;

Avis DÉFAVORABLE 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 20/04/2016
Objet n° 12

Dossier PL-24-bis- Enquête n° 41/16

Demandeur : Indivision Dumont - Monsieur Jean-Bernard Dumont

Situation : Bosveldweg de 80A-82A à 82

Objet : modifier le permis de lotir 24

AVIS

La Commission de concertation reporte son avis dans l'attente de vérifications juridiques

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20/04/2016
objet n° 13

Dossier 16-42612-2015- Enquête n°40/16

Demandeur : Madame Roxane Baines

Situation : Vieille rue du Moulin 205

Objet : Rénover et transformer une maison unifamiliale avec la création de 4 chiens assis

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42612-2015 introduite le 28/12/2015 par Madame Roxane Baines et visant Rénover et transformer une maison unifamiliale avec la création de 4 chiens assis sur le bien sis Vieille rue du Moulin 205;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°57 (AR du 21.02.1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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 :

- non-respect de l'article n° IV.4.1.6. largeur des lucarnes qui prescrit « la largeur est limitée à 1.60 mètre », en ce que la largeur dépasse les 1.6 mètre,
- non-respect de l'article n° IV.4.1.6. implantation des lucarnes qui prescrit « les lucarnes sont implantées à au moins 0.6 mètre des axes mitoyens et maximum 2 lucarnes par 5 mètres de toiture », en ce qu'elles sont situées à moins de 0.6 mètres des axes mitoyens,
- non-respect de l'article n° IV 4.2.2. matériau lucarne qui prescrit « tuile, ardoise », en ce que propose une couverture en cuivre mat,
- non-respect de l'article n° IV 4.2.1. matériau châssis qui prescrit « bois », en ce que les châssis sont en acier,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/03 au 28/03/2016 inclus, et :

○ **l'absence de réclamation ou observation**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/12/2015 : dépôt de la demande

17/02/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

14/03 au 28/03/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel,
- les maisons sont implantées en cœur d'îlot, accessible par une rue piétonne, constituant un très ancien noyau villageois de la commune,
- la maison n°205 sur laquelle porte la demande est composée d'un bâti principal de gabarit R+T et de 2 annexes plus basses, s'articulant autour d'un patio,
- Le bâti environnant est fort proche, les maisons sont desservies par un piétonnier étroit,

- les maisons sont couvertes de toitures en tuiles et sont pourvues de fenêtres de toiture,

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

- L'organisation de l'accès par la grille donnant sur la servitude,
- La construction de 4 chiens assis sur le corps de bâtisse principale,
- Le percement d'une baie en façade avant (le linteau est préexistant !),
- La transformation de la porte d'entrée en baie,
- La rehausse du mur mitoyen à 1.90 mètre,
- Le remplacement des châssis,
- L'aménagement du patio (50% verdurisé),
- L'isolation de la toiture et des façades par l'intérieur,

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

- en matière de programme :
 - le projet vise l'amélioration de l'agencement intérieur et du confort thermique de la maison unifamiliale,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la lucarne de la mezzanine a 2.76 mètres de large,
 - la lucarne de la chambre 2 à 2.90 mètres de large et est situé contre le mitoyen de la maison voisine n°207 qui est plus haut,
 - la largeur des lucarnes suit le tracé des dessins de la façade,
 - les lucarnes sont passantes, ce qui modifie le caractère de la façade,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le parterre central du patio est agrandi de sorte à créer un jardin de 50% de la superficie non bâtie,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison est accessible par une venelle piétonne,
 - la modification de l'accès propose d'entrer par le patio, via l'escalier situé le long de la venelle, et supprime la porte d'entrée via la façade principale ce qui permet de créer un sas,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le choix du bardage en cuivre pour les lucarnes est justifié par le demandeur par la pérennité du matériau, l'harmonie avec l'enduit existant, le peu d'entretien nécessaire,
 - les châssis du rez-de-chaussée sont en bois de teinte blanche,
 - les châssis des lucarnes sont proposés en acier de teinte blanche, le profilé des châssis étant plus fin,

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

- non-respect de l'article n°IV.4.1.6. largeur des lucarnes qui prescrit « la largeur est limitée à 1.60 mètre », en ce que la largeur dépasse les 1.6 mètre,
- en façade principale, les lucarnes sont alignées au tracé de la façade (jeu de couleur selon un dessin de faux colombage). La lucarne centrale de la façade principale est large de 2.90 mètres, éclairant une mezzanine dans l'espace mansardé. La hauteur intérieure sous lucarne est limitée à 2 mètres. Le projet modifie fortement l'aspect typique de la façade, en créant des lucarnes passantes. La modification des matériaux des châssis renforce le manque de cohérence entre les baies du rez-de-chaussée et les lucarnes proposées. Or cette façade est située le long d'un passage étroit, où les constructions ont des gabarits relativement bas. Cette façade est très proche d'une construction située en face. Vu ces caractéristiques particulières des lieux, il n'y a pas lieu d'augmenter la hauteur visuelle de la façade, et il y a lieu de conserver le caractère originel des lieux en proposant des lucarnes implantées sur le versant avant de la toiture, en recul d'au moins 0,60 mètres,
- non-respect de l'article n° IV4.1.6. implantation des lucarnes qui prescrit « les lucarnes sont implantées à au moins 0.6 mètre des axes mitoyens », en ce qu'elles sont situées

à moins de 0.6 mètres des axes mitoyens. La lucarne donnant sur le patio est accolée au mur mitoyen qui est plus haut, ce qui n'a pas d'impact pour la construction voisine et simplifie la volumétrie de la toiture donnant sur le patio,

- non-respect de l'article n° IV 4.2.2. matériau lucarne qui prescrit « tuile, ardoise », en ce que propose une couverture en cuivre mat, ce qui se justifie vu la faible pente de la toiture des lucarnes,
- non-respect de l'article n° IV 4.2.1. matériau châssis qui prescrit « bois », en ce que les châssis des lucarnes sont en acier de teinte blanche,

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

- Conserver la corniche en façade avant,
- Proposer des lucarnes sur le versant implantées en recul de la corniche d'au moins 0,60 mètre afin de maintenir l'aspect visuel de façade,
- Corriger la note explicative et conséquence et sur le matériau de toiture,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est inchangé,
- d'être accessoires en ce que les lucarnes doivent être situées au-dessus du niveau de la corniche,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade avant doit conserver son caractère typique de ce quartier caractéristique,

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 les impose ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

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 B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20/04/2016
objet n° 14

Dossier 16-42522-2015- Enquête n° 046/16

Demandeur : Monsieur et Madame Geoffroy et Laure De Carbonnières

Situation : Avenue de la Floride 14

Objet : visant la régularisation des modifications apportées en façade arrière nécessitant une rehausse du mur mitoyen et impliquant une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (article 4) et de hauteur (article 6) + la régularisation de la modification des baies en façade avant

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42522-2015 introduite le 13/11/2015 par Monsieur et Madame Geoffroy et Laure De Carbonnières et visant la régularisation des modifications apportées en façade arrière nécessitant une rehausse du mur mitoyen et impliquant une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (article 4) et de hauteur (article 6) + la régularisation de la modification des baies en façade avant sur le bien sis Avenue de la Floride 14;

Considérant que l'infraction a été constatée par un procès-verbal (PV U 2016/1) en date du 11/01/2016

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°51 Floride/Langeveld approuvé par Arrêté Royal du 15/04/1988 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

- application de l'article 155 §2. du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 – Profondeur qui prescrit «...*la construction ne dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine. Une profondeur supérieure à 3m peut-être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté*», en ce que la rehausse de l'extension au 1^{er} étage en façade arrière dépasse de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine et nécessite la rehausse du mur mitoyen ;
 - non-respect de l'article n°6-Hauteur qui prescrit « *la toiture ne doit pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut* » en ce que la rehausse de l'extension arrière au 1^{er} étage en façade arrière dépasse la hauteur du profil de la maison voisine et nécessite la rehausse du mur mitoyen ;
 - non-respect de l'article 3 – Implantation qui prescrit « la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse » en ce que le projet modifié prévoit d'isoler la façade avant et ne s'aligne donc plus sur le front de bâtisse ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/03/2016 au 28/03/2016 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Mme Odile Trouvé, avenue de la Floride 12, 1180 Uccle, demande à être entendue. Elle fait des observations suivantes en relevant les points suivants :
 1. L'infraction en façade arrière qu'il y a lieu de veiller, pour la maison mitoyenne, au bon maintien de son éclairage, de son ensoleillement et de l'ouverture de ses vues vers l'intérieur d'îlot.
 2. Les photos suivantes prises (vue de leur chambre) avant et après l'infraction confirment le préjudice et montrent l'impact de la rehausse non autorisée de la terrasse du 2^{ème} étage du n°14.
 3. Non seulement M. Dispaux, architecte de M et Mme De Charbonnière a nié l'importance de la rehausse et son impact mais constatant la soi-disant « erreur », n'a rien fait pour y mettre un terme et en réduire les effets. Au contraire la rehausse en infraction a été aggravée par une couche d'isolation de 10 à 15 cm. Ils ont immédiatement, diligenté M. Calff, architecte expert, pour comprendre la situation et avoir une mesure précise de la rehausse non autorisée. (Annexe 1-courrier daté du 09/09/2015). Ce dernier n'a reçu que des réponses évasives (annexe 2). L'accès au chantier leur a été refusé et les vagues éléments de retour ont systématiquement minimisé l'importance de la rehausse et son impact sur leur vue. Or, les travaux se sont poursuivis comme si de rien n'était. Non seulement la rehausse n'était pas conforme au plan mais en plus, il y a rajouté une isolation qui augmente l'effet de l'infraction.
 4. Actuellement, les revêtements d'isolation sont même posés sur la partie contestée comme si de rien n'était et qu'aucune mesure n'allait être imposée pour revenir au plan. Ils ont noté que les revêtements d'isolation en question posés sur la façade arrière sont de 15 cm. Or ceci n'apparaît ni au plan autorisé, ni dans la demande de régularisation.

Ces revêtements portent le recul de leur maison à plus de 3 mètres alors que sur le plan autorisé le recul y est porté à 2,90m.
 5. Il importe aussi de relever que les hauteurs des étages de la maison n°14 ont été changées plusieurs fois. Ce sujet faisait l'objet d'une attention importante.
 6. Le plan du permis approuvé fait état d'une rehausse de 45 cm de la terrasse arrière au 2^{ème} de la maison n°14. Cette rehausse qui est indiquée au plan par ses hachures, non pas de mur mitoyen, mais du niveau de la terrasse existante qui était plus profonde (voir annexe 3-figure 1). De plus, le plan autorisé indique clairement une différence de 2 mètres de hauteur entre les deux terrasses des n°12 et 14. C'est le maintien de cette différence qui nous garantissait l'absence d'impact sur leur vue sur l'îlot.
 7. La note explicative de M. Dispaux indique en page 2 « le projet accepté renseigne...un niveau de 6,30 cm pour le niveau de leur toit plat. Lors de la pose des hourdis, l'entrepreneur a exécuté la rehausse de 45 cm prévue mais sans se soucier du niveau total du toit plat. Au final, celui-ci est au niveau 6.69 soit 39 cm plus haut que prévu ». il convient de rectifier ces inexactitudes en relevant que
 - Le plan en coupe autorisé fait état d'une hauteur de terrasse projetée de 6,05 m (après rehausse de la terrasse existante- annexe 3 figure 1)
 - Le nouveau plan en régularisation porte en conséquence sur une différence d'au moins 57 cm (de plus haut que prévu) et non pas 39 cm comme indiqué dans la note explicative.
 8. Il relève que la hauteur totale de la maison n°14 n'est pas portée au plan en coupe dans la demande de régularisation. Comme, par ailleurs, il note une augmentation à chaque étage, il peut se demander si cette augmentation se reporte sur la totalité du bâtiment. La demande de régularisation fait état d'une hauteur au sol 3^{ème} étage de 9,86 mètres, d'une hauteur de 3^{ème} étage de 2,46 mètres, et donc d'une hauteur sans toiture de 12,32 mètres contre 12,40 mètres de hauteur totale fixée au permis. Il souhaite que les mesures manquantes exactes et non estimés,

figurent sur le plan en coupe afin de confirmer que la hauteur totale de la maison n°14 a été respectée aux 12,40 m autorisés, qui étaient déjà en dérogation par rapport au profil mitoyen. Il est évident qu'il contestera toute nouvelle infraction liée à un accroissement de cette exorbitante de ce toit plat en lieu et place d'un toit à versant, en dépassement de la hauteur de leur maison.

9. Ils souhaitent remettre en cause le plan autorisé et revenir sur des aspects qui ont déjà été discutés. Ils souhaitent à ce qu'on revienne strictement au plan en réparant le préjudice causé, à savoir en démolissant la surélévation non autorisée et en procédant à la reconstruction dans les limites du plan initial. L'impact de cette démolition n'est d'ailleurs pas important : il s'agit en effet de démolir quelques 9m² sachant que comme ils l'ont observé, la construction s'est faite sur une structure métallique composée de 3 plateaux indépendants. L'isolant de 15 cm peut immédiatement être enlevé dans l'attente de la démolition de la rehausse en béton. Voir en annexes les courriers écrits.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/11/2015 : dépôt de la demande

02/03/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

14/03/2016 au 28/03/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de villas 4 façades ou groupées et d'immeubles à appartements, implantés en recul,
- La maison faisant l'objet de la demande est de type 3 façades. Son jardin est orienté Est ;
- Elle a fait l'objet d'un permis d'urbanisme (PU n° 16-41819-2014) et a fait l'objet d'une autorisation pour les points suivants :
 - la recomposition complète de l'esthétique extérieure de la maison (transformation dans une nouvelle cohérence d'esthétique contemporaine) ;
 - la construction d'une extension au rez-de-chaussée en zone de recul latéral et d'une extension en façade arrière ;
 - l'agrandissement de l'annexe existante située au 1^{ier} étage;
 - la démolition de la toiture à versants et la construction d'un étage à toiture plate ;
- La maison mitoyenne de gauche (n°12) est mitoyenne de part et d'autre et est moins profonde que la maison faisant l'objet de la demande ;
- Le bien a fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction (PV U 2016/1) en date du 11/01/2016 pour le non-respect du dernier permis autorisé (PU n°16-41819-2014 délivré le 2/04/2015 pour :
 - «La modification des baies en façade avant
 - La modification de la façade arrière par la rehausse du mitoyen (côté n°12) d'environ 34cm et l'augmentation du volume de l'annexe du 1^{ier} étage par la rehausse de la toiture d'environ 34cm sur 3.90m » ;

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

- La régularisation de travaux réalisés en infraction, à savoir :
 - La modification des baies en façade avant et l'isolation d'une grande partie de celle-ci ;
 - La modification de la façade arrière par la rehausse du mitoyen (côté n°12) de 39cm (niveau fini) et l'augmentation du volume de l'annexe du 1^{ier} étage par la rehausse de la toiture de 39cm sur 3.93m entraînant des dérogations au RRU ;
 - L'isolation de la façade arrière ;

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

- Les modifications apportées en façade avant au niveau de la réduction des baies en façade avant peuvent s'envisager. En effet, celle-ci conserve une surface vitrée suffisante et conforme au RRU.

- L'esthétique de la nouvelle façade est moins contemporaine que dans la précédente mouture mais s'intègre au cadre bâti environnant et peut dès lors s'envisager ;

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

- Les rehausses construites en mitoyenneté ne sont pas exécutées conformément au code civil : il y a lieu de construire un mur plein de 30cm sur la mitoyenneté et de définir la finition prévue du côté de la propriété voisine (à faire figurer aux plans) ;
- Les demandes de dérogations ne sont pas renseignées dans la demande. Il y a lieu de compléter la demande de permis d'urbanisme (annexe 1) et de les solliciter.
- De manière générale, les plans doivent être adaptés aux derniers relevés transmis et les cotes doivent être judicieusement renseignées. La situation autorisées également apparaître clairement ;

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 PPAS n°51 – article n°3.2.1 qui prescrit « Les périmètres constructibles correspondent aux périmètres des zones rouges du plan. La profondeur maximum des constructions est indiquée au plan (15mètres)»:

- Il est prévu une isolation en façade arrière qui rajoute une surépaisseur de 16cm, et qui a un impact très réduit pour la maison voisine de gauche ;
- La démarche d'isoler son habitation est à encourager et peut dès lors être autorisée ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme : non-respect de l'article n°3 – Implantation qui prescrit « la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse » :

- le projet modifié prévoit d'isoler la façade avant et ne s'aligne donc plus sur le front de bâtisse ;
- le souhait d'améliorer les qualités d'isolation d'une habitation est une démarche à encourager ;
- l'immeuble faisant l'objet de la demande s'implante en recul par rapport à l'alignement et dès lors la surépaisseur n'entraîne aucun préjudices en ce qui concerne l'empiètement sur le domaine public ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme : non-respect de l'article n°4 – Profondeur qui prescrit «...la construction ne dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine. Une profondeur supérieure à 3m peut-être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté» et non-respect de l'article n°6-Hauteur qui prescrit « la toiture ne doit pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut » :

- la rehausse de l'extension au 1^{ier} étage en façade arrière dépasse de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine et nécessite la rehausse du mur mitoyen ;
- la rehausse de l'extension arrière au 1^{ier} étage en façade arrière dépasse la hauteur du profil de la maison voisine et nécessite la rehausse du mur mitoyen ;
- Une rehausse de 40cm a déjà été autorisée dans le précédent permis (n°16-41819-2014). Celle-ci a été autorisée du fait que celle-ci était limitée à une hauteur tolérable. Il apparaît dans les plans déposés en séance qu'une rehausse supplémentaire de 31cm a été réalisée ;
- Celle-ci peut s'envisager au vu de l'étude d'ensoleillement et de l'implantation Nord de la façade arrière ;

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

- Les demandes de dérogations ne sont pas renseignées dans la demande. Il y a lieu de compléter la demande de permis d'urbanisme (annexe 1) et de les solliciter.
- De manière générale, les plans doivent être adaptés aux derniers relevés transmis et les cotes doivent être judicieusement renseignées. La situation autorisée doit également apparaître clairement ;

- Les rehausses construites en mitoyenneté ne sont pas exécutées conformément au code civil : il y a lieu de construire un mur plein de 30cm sur la mitoyenneté et de définir la finition prévue du côté de la propriété voisine (à faire figurer aux plans) ;

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 qu'elle concerne la modification de la méthode d'exécution en mitoyenneté ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, 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 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.
BDU s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 20/04/2016
Objet n° 15

Dossier 16-42.615-2014 - Enquête n° 42/16
Demandeur : BINJE nv – c/o Mme Pascale De Beys
Situation : rue Wansijn / avenue Dolez
Objet : construire un immeuble de 4 logements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42615-2015 introduite le 29/12/2015 par la N.V. BINJE c/o Madame Pascale De Beys, et visant à construire une habitation multi-familiale avec 4 appartements sur le bien sis rue Wansijn / avenue Dolez ;

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

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis 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**, portant sur
- 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 :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - demande de dérogation à la forme de toiture pour la partie en toiture plate,
 - application de l'article 1253§2 : motifs inhérents au RRU :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/03/2016 au 28/03/2016 inclus, et la lettre d'observation et l'argumentaire y développé,

Considérant que les observations portent sur l'aspect suivant:

- le nouveau bâtiment respectera-t-il bien les normes en termes d'isolation phonique, aussi bien concernant l'utilisation de matériaux adéquates pour les murs mitoyens, mais aussi concernant l'éventuelle présence de moteurs de système VMC sur les toits qui risqueraient d'engendrer de véritables nuisances sonores au niveau des chambres.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/12/2015 dépôt de la demande

16/02/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet

14/03/2016 au 28/03/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

20/04/2016: séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 21/03/2016 et en cours de recherche concernant le puits du Geleyksbeek

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

- **Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**
- Les principes de gestion prioritaires consistent à :

- a) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et permettre leur infiltration in situ lorsque cela est possible ;
- b) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.
- Les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités permettant obligatoirement le stockage temporaire et le rejet à débit limité à l'exutoire de la parcelle (temporisation du rejet), l'infiltration in situ lorsque cela est possible et la récupération des eaux pluviales pour un usage domestique. Le dispositif de gestion prioritaire est au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale (noue drainante, fossé drainant, ouvrage de temporisation infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...), et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet.
- Le stockage temporaire doit obligatoirement satisfaire aux conditions suivantes :
- a) l'évacuation des eaux pluviales est retardée par l'usage d'un ouvrage de temporisation dimensionné pour contenir 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées de la parcelle en projection horizontale au sol et devant être équipé d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant sa vidange par un écoulement libre à débit régulé vers l'exutoire par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25,4 mm ainsi que d'un trop-plein de sécurité, dirigé vers le même exutoire ;
- b) l'ouvrage de temporisation est placé en complément de la citerne de récupération des eaux de pluie de toiture dévolue à la réutilisation de l'eau pour usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir 33 l/m² de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol ; le projet précisera quels appartements pourront faire usage de cette citerne ;
- c) le demandeur peut, selon ses besoins, choisir de n'utiliser que 2/3 de sa citerne de récupération des eaux pluviales pour la réutilisation domestique. Cette citerne est alors à deux compartiments. Le compartiment contenant 1/3 du volume restant est alors affecté au stockage temporaire et doit être équipé :
 - - d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant la vidange de ce compartiment par un écoulement libre à débit régulé par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage vers l'ouvrage de temporisation ;
 - - d'un trop-plein en partie haute, relié à l'ouvrage de temporisation ;
- d) l'ouvrage de temporisation sera conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration, si celle-ci est possible. Il en est de même pour l'éventuel compartiment de la citerne de récupération des eaux pluviales affecté au stockage temporaire situé en aval du compartiment affecté à la réutilisation.
- Etant donné l'impossibilité de garantir de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du volume du ouvrage de temporisation ;
- Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales, permettant la vidange de l'unité ou des unités du dispositif de gestion dévolue(s) au stockage temporaire sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. L'ordre de priorité décroissant pour le rejet de ces eaux, après leur stockage temporaire avec possibilité d'infiltration in situ ou non, à l'exutoire de la parcelle est :
 - a) vers un dispositif de gestion public, privé ou communautaire s'il en existe un à proximité de la parcelle;
 - b) dans le maillage bleu si un cours d'eau jouxte la parcelle, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;
 - c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales si la voirie en est équipé, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents de la Commune d'Uccle ;
 - d) en dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

- Le dispositif de gestion (et son dimensionnement) doit être renseigné sur les plans ainsi que le schéma hydraulique du projet, depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire final, en indiquant également le(s) regard(s) de visite.
- Les puits perdants n'étant plus utilisés suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout peuvent être utilisés comme puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage de ceux-ci, et en respect avec la législation en vigueur.
- Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement :
 - a) au moment du dépôt de sa demande de permis ou certificat : fournir la preuve d'une demande d'accord envoyée au gestionnaire et/ou au propriétaire pour le raccordement ;
 - b) avant la délivrance du permis ou du certificat : fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire et/ou propriétaire ainsi que par les services communaux concernés.
 - c) dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, communiquer les motivations de cette situation.
- Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.
- Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement :
 - a) justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés précédemment, et ce pour chacun d'entre eux ;
 - b) obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua).
 - c) obtenir l'approbation des Vivaqua sur les caractéristiques de l'ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public.
- Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be.
- En cas d'impossibilité d'installer un dispositif de gestion permettant le stockage temporaire, et si possible l'infiltration, des eaux pluviales recueillies par les surfaces imperméabilisées in situ, le demandeur sera tenu de le justifier lors du dépôt de sa demande, en regard des contraintes rencontrées et/ou en cas de coûts démesurés des travaux ou de leur ampleur. Il est alors tenu de proposer un exutoire à la parcelle pour ces eaux en tenant compte de l'ordre de priorité repris ci-avant.
- Quant à l'espace public :
- Conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties.
- Les rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation.
- Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.
- Quant à la présente demande :
- Le schéma de gestion des eaux pluviales proposé (citerne combinée offrant un volume de rétention de 6.000 litres et un volume de temporisation de 9.000 litres, dont l'exutoire est raccordé à l'égout public) doit permettre la possibilité d'être raccordé prioritairement au ruisseau voûté passant sous la construction.

Considérant que l'avis du SIAMU émis le 16/03/2016 a été introduit en séance de Commission de concertation le 20/04/2016devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme

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

- Le quartier, urbanisé en fonction du plan particulier d'affectation du sol n°9 au pied du plateau Avijl, est principalement composé de maisons unifamiliales implantées en

ordre fermé et aux gabarits homogènes (Rez-de-chaussée/bel étage + 2 + Toiture à versants).

- Un important projet de logements multiples a récemment vu le jour à l'angle que forme l'avenue Dolez au droit du carrefour qu'elle forme avec le Vieille rue du Moulin et la rue de Wansijn ;
- Les jardins des maisons voisines présentent de belles profondeurs ;
- La parcelle faisant l'objet de la demande est située à l'angle de la rue de Wansijn et de l'avenue Dolez.
- Ce terrain non bâti est bordé de part et d'autre par d'importants murs pignons en attente de construction, abouts mitoyens des groupements d'immeubles déjà construits ;
- Le site fait face à un petit îlot verdurisé longeant en voirie, ne comportant aucun arbre à haute tige et intégralement en pleine terre ;

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la construction d'un immeuble de mitoyen à mitoyen et de gabarit R + 2 + étage à toiture plate sur le coin, et de toiture à versants sur les côtés des avenue;
- un programme de 4 logements réparti comme suit :
 - au rez-de-chaussée : accès commun, pièces de jour d'un appartement en duplex avec le premier étage gauche (2 chambres) qui profite de la cour/jardin arrière, 4 parkings, vélos et locaux communs ;
 - au 1^{er} et 2^{ème} étage : 1 logements de 2 chambre à coucher et les espaces de nuit du duplex;
 - au 3^{ème} étage et comble: 1 logement de 1 chambres à coucher,
- une profondeur de bâtisse qui s'aligne sur les façades arrières des maisons voisines,
- un gabarit de R+2+toiture, avec toiture plate au centre, qui prolonge les volumes de toiture mitoyens

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

- la création d'un petit immeuble de logements refermant l'angle des Dolez/Wansijn, s'inscrit dans le tissu bâti environnant, vient habiller les deux grands pignons en attente et s'inscrit dans les objectifs du PPAS,
- le projet prévoit 4 logements et 4 emplacements de parcage et un parking vélo conséquent, ce qui se conforme au PPAS et s'inscrit dans les objectifs de développement durable,
- l'implantation du projet respecte la même superficie de cour/jardin que celle du PPAS, mais en modifie quelque peu le contour, afin de créer des angles plus cohérent avec la structure du bâti,
- La façade s'aligne sur la corniche de la maison de droite du projet avenue de Wansijn, de sorte à créer un alignement pour tout le bâtiment et, de ce fait, présente une dérogation avec la maison voisine de gauche avenue Dolez,
- L'immeuble du projet, à l'instar des maisons voisines, présente un gabarit de R+2+toiture, dans la prolongation des volumes mitoyens, ce qui assure l'harmonie entre le projet et le bâti existant,
- La partie centrale de la toiture, traitée en toiture plate à de fins de facilité de construction, permet de raccorder les volumes en présence et limite la hauteur de faîte au Sud de l'intérieur de l'îlot, au profit de l'ensoleillement de celui-ci,
- Le parti architectural du socle au rez-de-chaussée intègre les portes de garages à l'ensemble de la façade, lui assurant un meilleur équilibre,
- Les seuls balcons du projet

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

- en matière de programme :
 - les 4 appartements projetés permettent d'accueillir des familles, à l'instar des habitations de ce quartier, ce qui en assure l'intégration
- en matière d'implantation et de gabarit :

- le projet s'implante dans les limites du plan particulier et structure l'espace intérieur de jardin au profit d'une meilleure lecture de celui-ci, ce qui répond au bon aménagement des lieux,
- le gabarit projeté, conforme au PPAS, s'inscrit en prolongation du bâti existant, ce qui permet de l'inscrire dans le quartier,
- la différence de hauteur de façade avant avec la maison voisine de gauche avenue Dolez est acceptable parce qu'elle s'inscrit dans le jeu des corniches existantes et permet d'assurer la continuité de hauteur de façade du projet
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La petite cour/jardin préserve l'intimité avec les propriétés voisines
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - Des recherches récentes font apparaître la présence probable d'un puits de découlement du Geleysbeek, ce qu'il s'indique de maintenir et de voir avec le Service Technique de la Voirie d'y créer un regard de visite, voir d'y rejeter les eaux des descentes d'eau de pluie après le bassin d'orage à créer
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - L'usage de matériaux plus récent tel que le zinc en toiture, objet d'une dérogation au PPAS, est acceptable au regard des découpes de celle-ci en raison de la forme de ce terrain de coin,
 - Le projet traite le rez-de-chaussée sous forme d'un socle qui doit cependant être plus animé, notamment en ce qui concerne les portes de garages et de rangement

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 l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), le projet est acceptable en raison de la situation en coin de la parcelle et de la forme du terrain en résultant
- En ce qui concerne l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
 - La dérogation à l'implantation en ce qui concerne le tracé exact de la cour/jardin est acceptable en raison du maintien d'une superficie équivalente de pleine terre,
 - la dérogation à la hauteur de façade est acceptable en raison des particularités des lieux et notamment :
 - L'implantation de coin en angle aigu,
 - La présence de deux grands pignons de hauteur différente en fin des deux voiries,
 - Le jeu de corniches existantes
 - la dérogation au matériau de toiture est acceptable en raison des nombreux détails de toiture à exécuter, vu la situation du bien et l'intégration de terrasses dans ce volume,
- En ce qui concerne l'application de l'article 153§2 Du CoBAT, la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU, profondeur de la construction est acceptable en raison de la situation en coin du projet et du tracé du PPAS,

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

- En ce qui concerne les problèmes de bruit entre mitoyens, des normes existent en la matière auquel le projet doit répondre et les plans comprennent une isolation en mitoyenneté

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

- Animer les portes du rez-de-chaussée, garage et rangement, de sorte à améliorer le caractère aveugle du soubassement,
- Répondre à l'avis du Service Technique de la voirie,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme
- d'être accessoires en ce qu'elle porte sur le maintien et la création d'un accès éventuel vers le puits du Geleysbeek

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne ces éléments

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.

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

Considérant la situation des parcelles dans le domaine de la "Huys van Wanzijn", datant du 17^e siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, vol. 3 – Uccle: site 56; <http://www.mybrugis.irisnet.be/> > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique), le titulaire du permis doit permettre à la Cellule Archéologie de la Direction Monuments et Sites l'organisation d'un accompagnement archéologique des travaux, complété le cas échéant des fouilles archéologiques éventuelles (planning et modalités à convenir dès la réception du permis, contact 02/204.24.35, archeologie@gob.brussels).

complementaire archeologische opgravingen (planning en modaliteiten af te spreken vanaf ontvangst van de vergunning; contact 02/204.24.35, archeologie@gob.brussels).

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

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 20/04/2016
Objet n° 16

Dossier 16-42616-2015- Enquête n° 051/16

Demandeur : Monsieur et Madame Pierre-Alexandre Broze et Sophie Lambillon

Situation : Chaussée de Waterloo 798

Objet : transformer et étendre en toiture un logement en duplex au 2ème étage

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42616-2015 introduite le 31/12/2015 par Monsieur et Madame Pierre-Alexandre Broze et Sophie Lambillon et visant transformer et étendre en toiture un logement en duplex au 2ème étage sur le bien sis Chaussée de Waterloo 798 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 51 - Quartier FLORIDE/LANGEVELD - AR du 15/04/1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière de :

- Art. 3.2.2 (murs œillères) ;
- Art. 3.3 (1 niveau habitable sous toiture).

Considérant, en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences

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

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

- L'affectation existante (commerce au rez et logements aux étages) s'inscrit dans un tissu bâti existant d'utilisation mixte, le long de la chaussée de Waterloo et plus en intérieur d'îlot ;
- L'arrière de la parcelle jouxte un terrain de tennis, et une barrière végétale peu qualitative, créant déjà la transition entre l'environnement bâti et le Bois de la Cambre ;

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 :

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - Art. 3.2.2 (murs ouillères) ;
 - Art. 3.3 (1 niveau habitable sous toiture).
- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - Art. 6 Toiture (hauteur) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/03/2016 au 28/03/2016 inclus, et :

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 20/04/2016 ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

31/12/2015 : dépôt de la demande ;

25/02/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

14/03/2016 au 28/03/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

20/04/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Le bien est situé le long de la chaussée de Waterloo, dos au Bois de la Cambre, et face à l'embranchement avec la rue René Gobert située à l'Ouest ;
- Le site et ses abords compte plusieurs activités mixtes ou de commerces en bordure de chaussée, voire vers l'arrière, et, notamment, un ancien garage automobile, des entrepôts mais également un club de tennis et un manège pour chevaux. Les étages des constructions à front de voirie sont principalement affectés à du logement multiple ;
- Le bien se compose d'un rez de chaussée commercial et de 2 logements répartis aux étages ;
- L'immeuble présente de belles caractéristiques architecturales au niveau de sa façade avant, et notamment un pignon en encorbellement. Il crée une transition harmonieuse entre des immeubles de gabarits plus importants sur la gauche et des constructions plus basses sur la droite. l'immeuble, à l'instar des constructions voisines, compte des annexes sur plusieurs niveaux ;

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

- La présente demande de permis d'urbanisme vise à rénover un duplex situé au 2eme et 3eme étage (comble aménagé) d'une bâtisse datant des années 20. Si on se réfère au seul permis d'urbanisme introduit à la commune d'Uccle datant de 1927, ce bâtiment rez+2 + comble aménagé, est divisé en trois unités: un espace HORECA au rez-de-chaussée avec un accès privatif, un jardin privé et des caves de stockage; un simplex au 1er étage avec un balcon et un duplex au 2eme étage et 3eme, agrémenté de deux balcons au 2eme, d'une terrasse au 3eme et d'un petit grenier accessible via une trappe dans la cage d'escalier. Une cage d'escalier commune dessert les deux appartements et l'accès au local des compteurs situé en cave se fait à partir de cet espace ;
- Par rapport à ces documents initiaux, certaines différences avec la situation actuelle apparaissent. Cela concerne principalement les ouvertures des façades avant et arrière. De plus, certaines modifications ont été apportées par les précédents propriétaires sans autorisation préalable. En effet, la configuration citée ci-dessus a été modifiée en un restaurant au rez-de-chaussée + caves et 5 studios répartis sur les 3 étages. Les différents espaces extérieurs ont été conservés ainsi que les espaces communs. Cependant, l'accès au local des compteurs situé dans les caves se fait à présent via le rez-de-chaussée ;
- Malgré une façade remarquable constituée d'un pignon apparent et d'un jeu de maçonnerie intéressant, ce bâtiment n'est ni repris sur la liste de sauvegarde ni classé ou en cours de classement par la Commission des Monuments et Sites ;
- Le projet propose la modification des châssis des étages en remplaçant les menuiseries en PVC par des menuiseries en alu, ce qui n'est pas souhaitable au regard de la typologie de cette façade ;
- L'aménagement du rez et des espaces extérieurs ne fait pas partie de la présente demande de permis d'urbanisme (voir PU 16-39127-2009) ;

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

- Le projet a pour volonté de créer un logement unifamilial pouvant répondre à des besoins à long terme. Celui-ci a pour but de renforcer l'un des points forts de ce bâtiment, la vue vers le Bois de la Cambre, et de conserver intact le caractère singulier et atypique de la façade avant. Il prévoit également la création et l'aménagement d'espaces extérieurs ainsi que le traitement qualitatif des espaces intérieurs (via l'apport de lumière naturelle en son centre) et des volumes extérieurs en minimisant au maximum l'impact sur les bâtiments voisins. Ce projet se veut aussi soucieux de l'environnement ;

- En effet, le projet transforme les trois studios existants (aménagés sans autorisation préalable) en un logement unifamilial de 3 chambres, constitué des zones de vie au 2ème étage et des espaces nuits au 3ème et 4ème étage. Pour se faire et afin de créer des espaces agréables, il est proposé d'agrandir le volume habitable de ce duplex au niveau de la toiture à versants existante. Dans un souci de ne pas dénaturer l'architecture existante et de minimiser l'impact sur la façade à rue, le projet opte pour l'idée de "déplacer" le pan arrière de la toiture, parallèlement à la toiture existante, afin d'offrir plus de hauteur à l'espace grenier existant. Cette extension de la toiture réalisée principalement en partie arrière du bâtiment a un impact limité sur la façade avant. En effet, l'augmentation de volume n'est que très sensiblement perceptible depuis la rue (illustration jointe au dossier). De plus, les hauteurs des corniches et pignons existantes ainsi que les matériaux de la façade avant (à l'exception des châssis) sont entièrement conservés. En ce qui concerne l'impact de cette extension en toiture sur la façade arrière, l'ensemble de ce volume est traité, y compris la façade du 3ème étage, en un seul matériau de toiture, la terre-cuite, afin de conserver l'idée de toiture. Cette extension, outre la création d'une chambre supplémentaire avec une pièce d'eau, permet de revenir avec une façade droite au 3ème étage et donc d'ouvrir davantage cette façade arrière vers le Bois ;
- Pour ce qui est des ouvertures en façades, comme expliqué ci-dessus, le projet s'ouvre davantage vers le Bois de la Cambre, que ce soit de manière visuelle via de larges baies ou bien en créant des espaces extérieurs aménagés. Au niveau des espaces de vie, le balcon actuel sera agrandi en démolissant une partie du 2ème étage (4ème pièce en enfilade) afin de créer un espace extérieur directement connecté à ces pièces via une grande baie vitrée en accordéon. Cette démolition permettra également d'apporter davantage de lumière au sein de la pièce centrale. Au niveau des espaces nuits, le projet propose également de faciliter l'accès à la terrasse existante du 3ème étage en installant un ouvrant (dans une grande baie) et en renforçant l'accès à partir de la cage d'escalier privative. Une 2ème fenêtre située dans la cage d'escalier privative permet un apport de lumière jusqu'aux espaces de vie et une vue imprenable sur la Bois. Au droit de la toiture, le projet opte pour des fenêtres de toiture qui en plus d'apporter la quantité nécessaire de lumière naturelle recommandée, offre une belle vue sur les cimes des arbres. Du côté rue, les ouvertures, les divisions et la couleur blanche des châssis existants sont conservées malgré leur remplacement. Seules deux fenêtres de toitures seront posées pour apporter air neuf et lumière dans la salle de bain et la 3ème chambre.
- En plus de ces travaux d'extension et d'ouverture en façade, le projet prévoit d'agrandir les baies entre les différentes pièces de vie et de créer un accès direct entre les zones de vie et la pièce en demi-niveau (buanderie) en rehaussant le sol et la toiture de ce volume. Il est prévu de réduire la hauteur des murs mitoyens donnant sur la terrasse du 2ème à 1,90 m (réduction de l'impact sur les voisins mitoyens) ;
- L'appartement étant orienté Est-Ouest. Le projet est soucieux de l'impact qu'il pourrait avoir sur les bâtiments adjacents et principalement sur celui situé au n° 796 de la chaussée (immeuble de gauche). Actuellement, le mur mitoyen avec ce bâtiment engendre dès le matin une ombre sur la façade voisine, ombre relativement minime vue la hauteur et la profondeur de ce mur (voir illustration jointe à la demande). L'après-midi, dû à l'orientation des bâtiments, les façades arrières ne sont plus ensoleillées. L'extension en toiture ainsi que la prolongation du mur œillère existant et sa rehausse de 1 m n'aura donc que très peu d'impact sur la façade et la terrasse voisine. L'ombre se créera principalement sur la toiture en matinée ;
- D'un point de vue du développement durable, cette habitation dont la performance énergétique est très mauvaise (G) sera partiellement isolée grâce à des matériaux écologiques. La façade arrière (par l'extérieur), les pignons (par l'intérieur) et les dalle de sol extérieures (terrasses) seront isolés grâce à des panneaux en liège expansé. La nouvelle toiture à versant, quant à elle, sera isolée par l'intérieur à l'aide de 27 cm de fibre de bois. De plus, le projet propose de poser des panneaux étanches Celit-4D

en toiture et des tuiles en terre-cuite naturelles. Les façades arrière au niveau du 2ème étage seront réalisées à l'aide d'un cimentage à la chaux. Les châssis seront quant à eux en aluminium à coupure thermique et double vitrage performant. Une toiture végétale extensive sera réalisée sur la toiture de la buanderie et une toiture intensive sur une partie de la terrasse existante afin de drainer l'eau de pluie et offrir un peu de verdure supplémentaire ;

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

- En créant l'extension de la toiture, le projet déroge à l'article 6 §1-2° du Titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme qui précise que la toiture du bien concerné ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut adjacent :
- En effet, bien que le projet respecte l'article 6 §1-1° qui stipule que la toiture ne peut dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas, l'extension dépasse le gabarit du voisin le plus élevé de maximum 1.97 m de manière parallèle (1,67 au droit du nouveau faîte) ;
- Lors de l'analyse des gabarits voisins, il est constaté qu'il n'existe pas de gabarit spécifique à la rue, cela est probablement dû à la nature du développement urbanistique de la chaussée ;
- De plus, le bien se situe à la jonction entre deux séries de gabarits différentes; à gauche, nous retrouvons des bâtiments rez+3 et à droite des rez+1. La conservation de la façade existante (rez+2+pignon) et des hauteurs actuelles du pignon permet de conserver le rôle de lien que joue actuellement notre bâtisse entre ces deux hauteurs. La rehausse du faîte n'a donc que peu de conséquence sur cette liaison ;
- Le PPAS n°51 mentionne au point 3.2.2 que les murs œillères ne peuvent dépasser 2m de haut et 3m de profondeur :
- Le projet prévoit la prolongation du mur à œillère existant avec le n° 796. Ce mur mesurera 4,63 m et s'élèvera à 1m90. Ce choix découle de la volonté de ne pas perturber les voisins en limitant les vues vers leur façade à partir de la terrasse ;
- Le PPAS prévoit aussi dans le point 3.3 sur les gabarits que la toiture à versant ne peut comprendre qu'un seul niveau et s'inscrit dans un gabarit limité par des plans à 45°, à partir des fronts de bâtisse avant et arrière :
- Dans le projet actuel incluant la rehausse de la toiture, il y a deux niveaux dans la toiture, vu que le volume en a été agrandi. Cette dérogation est limitée uniquement au pan de toiture avant et la majorité de la surface du 2ème plancher (sur ce pan de toiture) est dédié aux rangements. Les pentes de toitures, actuellement 37°, sont conservées et restent donc dans le gabarit requis ;

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

- Prévoir, pour la façade avant, des châssis en bois respectant les divisions et les proportions d'impostes, en harmonie avec la typologie de l'immeuble ;
- En ce qui concerne la terrasse supérieurs, se conformer aux dispositions du Code Civil en matière de vues directes, en opérant des retraits de 190 cm par rapport aux axes mitoyens et sans rehausses ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme d'extension est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent de petites adaptations destinées à intégrer davantage le projet à son environnement ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

Avis FAVORABLE non unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus.
La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20/04/2016
objet n° 17

Dossier 16-42699-2016- Enquête n° 60/16

Demandeur : Mijnheer Geert DE ROY ALDI ZEMST N.V.

Situation : Alsebergsesteenweg 416

Objet : transformer et modifier la destination d'une activité artisanale vers un espace commercial et l'extension du parking (de 8 à 53 places)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42699-2016 introduite le 14/01/2016 par (la) N.V. c/o Mijnheer Geert DE ROY, visant à transformer et modifier la destination d'une activité artisanale vers un espace commercial et l'extension du parking (de 8 à 53 places) sur le bien sis Alsebergsesteenweg 416;

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

Considérant, en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme - publicité :

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

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 0.6. Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot,
 - application de la prescription 3.5.1° Modification des caractéristiques urbanistiques,
 - application de la prescription 22.2. superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m²
- motifs inhérents au CoBAT :
 - Rapport d'incidences - Art. 147 (15 jours)
 - 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques
 - 31) Implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m², en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2
- Permis d'environnement : 1A ou 1B
 - 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/03/2016 au 28/03/2016 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

Programme

Installer une troisième grande surface commerciale sur un tronçon de 100m sur la Chaussée d'Alseberg leur paraît totalement inutile : Il y a déjà dans le quartier une concentration tout à fait aberrante de grandes surfaces d'alimentation : sur la chaussée d'Alseberg, Cela va entraîner des difficultés supplémentaires pour les petits commerçants survivants du quartier.

Mobilité

- L'étude de mobilité a été effectuée devant le futur magasin le mardi 8 septembre 2015 entre 15h30 et 18h30 (horaire scolaire et de rentrée des classes) : Cette étude aurait été bien plus sérieuse si elle s'était déroulée en fin de semaine :
 - Même si un parking sera disponible pour l'Aldi, il y aura des répercussions sur la capacité de parcage dans le quartier.
 - Le vendredi soir et le samedi sont des jours noirs pour le quartier car, même si le parking du Lidl a été agrandi, de façon récurrente les voitures bloquent la circulation dans la chaussée d'Alseberg en attendant de pouvoir pénétrer sur le parking de Lidl selon les places qui se libèrent.
- L'espace de déchargement : la manœuvre de semi-remorques va utiliser l'espace opposé de la chaussée : ce dernier est régulièrement utilisé pour d'autres déchargements. Cette manœuvre quotidienne provoquera des ralentissements et dégradera la fluidité du trafic routier, notamment celle du trafic des trams 51.
- Il faut tenir compte des manœuvres de camions mais aussi de nombreuses voitures en entrées et sorties de parking souterrain.
- Aucune étude sur l'incidence du déplacement des piétons que le promoteur du projet évalue à une part importante des clients potentiels. Ces derniers sont mis en danger tant lors des manœuvres de camions que de celles des voitures entrants et sortants du parking souterrain.
- l'emplacement du parking à vélos dans la descente directe des voitures est sans aucune protection : la remontée des voitures accélérant et donc provoquant des nuisances respiratoires pour les usagers cyclistes.
- Il est demandé que la rue des Cottages - tronçon entre Alseberg et Coghen - soit enfin elle aussi mise en stationnement payant avec dispense pour les riverains.

Egouttage

- Suite à la visite très instructive organisée par le service de l'environnement, sur le maillage bleu de la Chaussée St Job, ils ont été surpris d'apprendre que l'eau de pluie récoltée sur la toiture sera directement envoyée dans les égouts

Nuisances sonores

- Toutes les émanations et pollutions chimiques, liées au parking souterrain, sont expulsées par des ventilations mécaniques à la limite de toutes les propriétés privées familiales avec de petites parcelles de jardin. Et ce dans le sens du vent dominant d'ouest, régulier dans leur région !
- Ils ne peuvent pas déterminer les nuisances sonores liées au bruit des compresseurs de cartons, des annonces audio, des musiques utilisées dans ce magasin.
- Les groupes de refroidissement et de réfrigération sont installés en fond de zone de stockage et sont générateurs de pollutions sonores sur toute la durée du jour et de la nuit que le magasin soit ouvert ou fermé !
- Étant dans un quartier d'habitation également, il faudra veiller à ce que les équipements suivent des normes **limitant strictement le nombre de décibel** produit. Les moteurs devraient également être placés sur des **blocs amortisseurs** pour que les vibrations ne se répercutent pas dans les habitations alentours.

Contraintes environnementales

- Le projet de toiture verte est trop restreint : il faudra que cela soit une obligation pour l'exploitant de mettre cette proposition en application.
- Des extracteurs des gaz d'échappement du parking seront en œuvre. Outre le bruit des moteurs des extracteurs, il faudra que l'ensemble des équipements (extracteurs, cheminée chauffage) soient pourvus de filtres efficaces afin que les odeurs ne polluent pas les riverains.
- ce projet va générer une pollution pour leurs jardins.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/01/2016 dépôt de la demande

: accusé de réception d'un dossier complet

14/03/2016 au 28/03/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

20/04/2016: séance publique de la Commission de concertation

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

- o l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 25/03/2016

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

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

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

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

Ce dispositif de gestion est composé :

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

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

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

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

Les demandeurs disposant sur leur terrain de puits perdant n'étant plus utilisé suite au raccordement de leurs eaux usées à l'égout peuvent utiliser ce dispositif comme puits

d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage de celui-ci, et en respect avec la législation en vigueur.

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

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

Description du dispositif de gestion : le dispositif de gestion (et son dimensionnement) doit être renseigné sur les plans ainsi que le schéma hydraulique du projet, depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire final : regards de visite, le type de dispositif/ouvrage, nombre d'unités, lieu d'implantation et surface non minéralisée disponible, conception, dimensionnement, mise en œuvre, entretien, nuisances, contraintes pour l'infiltration, etc.

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

- a) justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés précédemment, et ce pour chacun d'entre eux ;
- b) obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua).

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

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

En cas d'impossibilité d'installer un dispositif de gestion, le demandeur sera tenu de le justifier, en regard des contraintes rencontrées et/ou en cas de coûts démesurés des travaux ou de leur ampleur. Il est alors tenu de proposer un exutoire à la parcelle pour ces eaux en tenant compte de l'ordre de priorité repris ci-avant.

Quant à la présente demande :

Le projet prévoit une citerne à eau de pluie, sans précision quant à sa fonction (récupération ou temporisation ?) et d'une capacité de 40m³ au lieu des 80m³ requis.

Il s'indique de corriger les plans afin de répondre aux prescriptions ci-dessus, sachant que l'infiltration est matériellement impossible étant donné que la totalité de la parcelle est bâtie.

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

- Le quartier, dans lequel se situe la demande, est proche du centre de la Commune et se caractérise par un habitat dense, en ordre continu, formé d'immeubles à la fois de maisons unifamiliales de petits immeubles de rapport et d'immeubles mixtes d'activités productrices ou de commerces et de logements aux étages
- Dans ce quartier, la chaussée d'Alseberg crée une percée importante, drainant toutes les activités économiques de plus grande ampleur, à l'instar de ce noyau commercial de quartier proche du carrefour avec la rue Vanderkindere et les avenues Coghen et Van Goidtsenoven,
- Le quartier compte déjà plusieurs grandes surfaces à proximité directe du site de la demande,
- La grande parcelle sur laquelle s'étendait l'ancienne carrosserie du Korenevld a été divisée de sorte à créer une parcelle accessible via la chaussée d'Alseberg, objet de la présente demande et qui s'étend plus profondément en intérieur d'îlot du côté gauche de la parcelle,

- L'immeuble de la demande s'étend sur toute la parcelle, comprend un sous-sol et un rez-de-chaussée de chaussée, avec :
 - Une façade aux grandes baies de garage ou de commerces avec des entrées à des niveaux successifs qui reprennent la pente de la chaussée,
 - Une grande entrée carrossable du côté gauche et Nord de la parcelle,
 - Une grande baie vitrée sur deux niveaux du côté droite de la parcelle,
 - Un grand entrepôt sur la gauche de la parcelle, qui s'étend jusqu'en fond de parcelle
 - Un bâtiment de bureaux au rez-de-chaussée et au premier étage du côté droit de la parcelle, qui s'étend jusque +/- le milieu de la profondeur de l'entrepôt
- L'immeuble de gauche de la demande couvre également toute sa parcelle et comprend un immeuble de logement de 4 niveaux sur l'activité économique du rez-de-chaussée
- L'immeuble de droite de la parcelle Les parcelles présente un ensemble de logement sur 3 niveaux sur le rez-de-chaussée commerciale,
- Le fond de la parcelle jouxte les jardins des habitations de l'avenue Coghen,

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

- Porte sur la création d'une grande surface commerciale de +/-1800m², comprenant 53 emplacements de parcage, dont un (à gauche de l'immeuble) réservé à la livraison des marchandises, avec zone de stockage contiguë,
- Pour ce faire, vise :
 - La rénovation lourde du grand entrepôt de gauche de la parcelle (maintien des structures de toitures) avec son accès « camions » en vue des livraisons journalières,
 - la rénovation de la façade principale existante, avec adaptation en raison de l'évolution du nouveau programme,
 - la démolition du bâtiment de bureau, à l'exception de sa façade principale (intégrée à l'ensemble de l'ancienne enseigne) dont la structure ne permet pas de créer un parking souterrain,
 - la construction d'un nouveau bâtiment avec parking en sous-sol, une nouvelle entrée carrossable vers celui-ci, avec parking le long de la pente, et la création d'une liaison piétonne et « charrettes » via des pans inclinés automatisés vers l'entrée piétonne et la zone du magasin située au rez-de-chaussée gauche de l'immeuble, dans l'ancien entrepôt rénové,

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

Vu les explications données en séance, notamment en ce qui concerne :

La qualité des nouveaux camions de livraison avec leur système anti-bruit,leur éléments de sécurité dans les manœuvres et leur système amélioré de parcage

- les installations techniques et la proposition de les intégrer autant que possible au bâti
- la création d'une grande surface de commerce dans cette ancienne carrosserie s'inscrit dans les volumes et implantations existantes,
- la demande vise également la suppression du commerce « Aldi » de la rue Vanderkindere, dont les nuisances et le caractère inadapté, seront dès lors limités, voir supprimés, par une reconversion du site
- La création du commerce, accessible d'une part par les camions de livraison et d'autre part par le public, piétons ou en voiture et vélos, assure une bonne cohérence de la gestion de la mobilité sur le site,
- L'emplacement projeté pour ce commerce, répond aux objectifs de développement durable, par :
 - sa localisation dans ce quartier densément bâti,
 - le fait que le quartier est bien desservi par les transports en commun,
 - la présence d'une zone mixte avec liseré commercial,
 - les parkings et la volumétrie des bâtiments existants

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

- en matière de programme :
 - vu la note socio-économique et le rapport d'incidence joint au dossier, l'augmentation des surfaces de commerces de cette zone mixte est acceptable, d'autant qu'elle profite d'un site existant, ce qui lui permet une intégration plus aisée dans le quartier,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la démolition des bureaux au profit de parkings en sous-sol et d'un accès aisé vers le commerce par des pans inclinés motorisés répond au bon aménagement des lieux, car ils permettent une fluidité des circulations sur le site,
 - le plan de toiture montre des installations de ventilations sur l'entrepôt, qui doivent être intégrées au bâti : le dossier doit être complété de toutes les infrastructures techniques, avec leur implantation et leur habillage, de sorte à être écartées le plus possibles des propriétés environnantes,
 - La toiture du nouveau bâtiment sera traitée en toiture verte, ce qui se conforme au RRU et fait partie intégrante des conditions du permis
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le bâti couvrant toute la parcelle, il y a lieu de créer également une finition esthétique de la toiture de l'ancien entrepôt afin de participer à l'amélioration de cet intérieur d'îlot
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le site est bien organisé dans la fluidité de ses accès et la zone bien desservie par les transports en commun,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - Vu l'ampleur du projet et des travaux, il y a lieu de créer des bassins de stockage et de répondre à l'avis du Service Technique de la Voirie
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Le dossier ne parle pas des finitions des nouveaux murs mitoyens, ce qu'il s'indique de compléter,

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

- **En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS** (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), le projet crée des toitures vertes sur le nouveau bâtiment, ce qui améliore les vues vers et depuis les logements environnants, mais, il s'indique, vu l'occupation totale de la parcelle et l'importance de la rénovation, de traiter également la toiture de l'entrepôt avec une finition esthétique et d'intégrer tous les systèmes de ventilation à l'architecture du projet
- **En ce qui concerne l'application** de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), le nouveau bâtiment présente un gabarit anormalement bas par rapport à l'immeuble voisin de droite, ce qui ne peut s'envisager qu'en raison de l'existence du site et de la cohérence de la façade existante,
- **En ce qui concerne l'application** de la prescription particulière 22.2. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m² en liseré de noyau commercial), la demande est acceptable en raison de sa situation en liseré commercial, le long d'un espace structurant bien desservi par les transports en commun et le tissu très dense d'habitation qui entoure le site, moyennant une amélioration esthétique de cet intérieur d'îlot,
- **En ce qui concerne l'application** de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement (emplacements couverts où sont garés des véhicules à comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques), la demande est acceptable en raison

de l'organisation des différentes circulations séparées sur le site, piétonne voiture et camions ,

- **En ce qui concerne l'application** de l'art. 147 du COBAT: Implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m², en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2, la demande comprend un rapport d'incidence visé par l'IBGE,

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

- En ce qui concerne les observations introduites :

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

- Intégrer, autant que possible toutes les installations techniques au bâti et à l'architecture du projet, tel que proposé en séance de commission de concertation,
- Assurer une finition esthétique des murs mitoyens du nouveau bâtiment
- Répondre à l'avis du Service Technique de la Voirie en matière de récolte des eaux et de bassins d'orage

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme,
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur de finitions et le réseau d'égouttage
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne ces éléments

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20/04/2016
objet n° 18

Dossier 16-42290-2015

Demandeur : Monsieur et Madame Marcus Navin en Fiona Jones

Situation : Chaussée de Waterloo, 1591

Objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42290-2015 introduite le 03/06/2015, et modifiée en application de l'article 126/1 du CoBAT le 11/03/2016, par Monsieur et Madame Marcus Navin et Fiona Jones et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1591 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle avec point de variation de mixité, le long d'un espace structurant et, pour partie, en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur d'une construction mitoyenne ;

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

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

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs notamment que le bien faisant l'objet de la demande est séparé du Site Natura 2000 (forêt de Soignes) par un important axe routier (chaussée de Waterloo), générant, à lui seul, des nuisances envers ce site protégé ;

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

- application de la prescription particulière 16. Al 2 du PRAS, en matière d'actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres ;
- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de profondeur d'une construction mitoyenne, article 4 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/10/2015 au 02/11/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/06/2015 : dépôt de la demande ;

01/10/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

19/10/2015 au 02/11/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

18/11/2015 : séance publique de la Commission de concertation et avis favorable conditionnel en présence du représentant du Fonctionnaire Délégué ;

03/12/2015: avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Échevins ;

13/01/2016 : 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 ;

11/03/2016 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'avis de la Commission de Concertation ;

20/04/2016 : séance publique de la Commission de Concertation ;

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

- Le bien est situé à près de 28 mètres en recul par rapport à la chaussée de Waterloo, et non loin de l'angle formé par cette chaussée et la drève Pittoresque. Il fait face à la Forêt de Soignes ;
- La parcelle est bâtie par une habitation unifamiliale, mitoyenne sur la gauche. Les 2 habitations mitoyennes forment un ensemble cohérent en façade avant. En façade arrière, le bien faisant l'objet de la demande compte une extension sur tout le développement de cette façade au rez, et une seconde extension au 1^{er} étage, à l'opposé de l'axe mitoyen ;
- Les constructions disposent de différentes annexes culminant à des niveaux différents, et la maison voisine de gauche a fait l'objet de transformations et extensions récentes (PU 16-39412-10) ;
- La parcelle est orientée Est / Ouest ;
- Les abords du bien sont principalement affectés par des immeubles de commerce ou de bureaux. La fonction de logement est plutôt concentré vers la drève Pittoresque ;
- Le jardin de l'habitation est relativement arboré et l'intérieur de l'îlot compte peu de constructions, mis à part des dépendances des commerces ou bureaux et 2 habitations accessibles depuis la drève Pittoresque ;

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

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

- L'extension des espaces de vie au rez et en façade latérale de droite ;
- La création d'un volume annexe en superposition de l'extension existante du 1^{er} étage afin d'y aménager un bureau accessible depuis la cage d'escaliers principale ;

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

- Le projet vise à améliorer les qualités d'habitabilité de la maison, en lui offrant notamment des espaces de vie plus généreux, orientés vers le jardin paysager ;
- Le projet opte néanmoins pour des extensions non négligeables, engendrant des modifications aux murs mitoyens ;

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

- Les spécificités des lieux et notamment la typologie de maisons jumelées et la proximité avec la forêt de Soignes, et le programme de la demande ;
- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison et son contact avec le jardin ;
- L'extension principale présente un gabarit limité au rez-de-chaussée, mais nécessite une extension du mur mitoyen non négligeable ;
- Le projet tient compte de la volumétrie de la maison voisine de gauche, en maintenant des reculs de plus de 3 mètres par rapport à celle – ci, mais que des vues vers cette propriété voisine sont pratiquées ;
- La finition des toitures plates des extensions n'est pas spécifiée ;
- Les matériaux proposés pour le projet peuvent s'intégrer, de par leur aspect contemporain, à l'esthétique architecturale du bien et des constructions environnantes, mais qu'il s'indique de préciser la teinte des matériaux de façades ;
- La maison est implantée fortement en retrait par rapport à la chaussée, et l'extension principale et les différentes interventions seront peu visibles depuis l'espace public ;
- Le projet est muet quant à la conservation des qualités végétales et esthétiques de l'intérieur de l'îlot, mais également quant aux aménagements de la zone de recul qu'il s'indique de concevoir de manière paysagère ;
- Le projet s'inscrit dans la zone de 30 à 60 mètres à partir de la limite de la Forêt de Soignes, mais s'intègre peu, par ses gabarits et sa composition, au cadre bâti environnant, et plus particulièrement à la typologie des maisons jumelées composées d'un volume d'origine principal fortement préservé, et de constructions annexes secondaires ;
- La configuration des lieux laisse apparaître une grande zone de recul créant la transition entre le projet et la Forêt de Soignes ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 16. Al 2 du PRAS, en matière d'actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres, la demande :
 - S'inscrit en transition entre la Forêt de Soignes et le milieu bâti de la chaussée de Waterloo. Le gabarit de la maison d'origine est conservé en façade avant ;
 - Nécessite davantage de précisions quant aux aménagements paysagers à prévoir pour la zone de recul, dans laquelle le stationnement ne peut se concevoir (la maison dispose d'un garage privatif) ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de profondeur d'une construction mitoyenne, article 4, la demande :
 - Propose une extension imposante et peu intégrée au rez-de-chaussée, engendrant la prolongation non négligeable du mur mitoyen (maison mitoyenne de gauche) ;
 - Ne préserve pas, de par l'extension du rez, les gabarits de la maison d'origine, notamment en façade latérale et vis-à-vis de la maison voisine, laquelle a réalisé des travaux d'extension plus respectueux ;
 - Opte pour une extension invasive et non intégrée au 2^{ème} étage afin d'y intégrer un bureau ;

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

- Réduire l'extension du rez, à la profondeur du mur mitoyen existant. Une extension plus profonde pourrait s'envisager, tout en maintenant un retrait de minimum 3 mètres par rapport à la maison mitoyenne de gauche ;
- Supprimer l'extension du 2^{ème} étage ;
- Présenter les plans des aménagements paysagers de la parcelle, y compris de la zone de recul dans laquelle le stationnement ne peut s'envisager ;
- Spécifier les finitions des toitures plates non accessibles en favorisant un aménagement paysagers répondant aux objectifs du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) en matière de transition entre la Forêt de Soignes et le milieu bâti de la chaussée de Waterloo ;
- Spécifier la teinte retenue pour les matériaux apparents en privilégiant des teintes claires ;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 11/03/2016 :

Considérant que les plans modificatifs, s'écartant des conditions émises par le Collège des Bourgmestres et Échevins proposent :

- Le maintien du projet d'extension des espaces de vie vers l'arrière, et sous forme d'un volume rectangulaire, sans retrait du côté de la mitoyenneté de gauche ;
- Le maintien de l'extension du bureau au 2^{ème} étage en façade latérale de droite, sous forme d'un volume largement vitré ;
- Des matériaux de façade de teinte blanche ;

Considérant que la demande modifiée est motivée par le fait que :

- Au rez-de-chaussée, la maison voisine de gauche a aménagé la terrasse arrière avec un espace de détente aquatique, ce qui a engendré la construction d'une structure couvrant cette extension de terrasse, ainsi que la modification de la clôture mitoyenne par la pose de panneaux en gabion. Cette option n'est pas pérenne et ne répond pas aux dispositions du Code Civil en matière de respect des vues directes. Le projet tel que présenté propose la prolongation du mur de séparation de 76 cm, de sorte à respecter l'intimité mutuelle de chaque propriété, et au bénéfice d'espaces de vie plus qualitatifs et davantage ouverts vers le jardin ;

- La parcelle voisine de droite est en cours de construction. Un immeuble mixte de bureaux est situé à faible distance du bien, ce qui engendre des vues depuis les étages vers le bien faisant l'objet de la demande. La maison compte 4 chambres à coucher pour une famille nombreuse (5 personnes), et l'espace bureau, aménagé comme zone de repli plus intime et polyvalente peut se justifier. Ce nouveau volume, davantage vitré, est mieux intégré à l'architecture globale de la maison, ayant déjà subi plusieurs transformations, au même titre que la maison mitoyenne de gauche ;

Considérant néanmoins que la demande modifiée est muette quant aux aménagements paysagers et quant aux finitions des toitures plates de la maison ;

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

- Présenter les plans des aménagements paysagers de la parcelle, y compris de la zone de recul dans laquelle le stationnement ne peut s'envisager ;
- Spécifier les finitions des toitures plates non accessibles en favorisant un aménagement paysagers répondant aux objectifs du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) en matière de transition entre la Forêt de Soignes et le milieu bâti de la chaussée de Waterloo ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande ;
- d'être accessoires ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite ;

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

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

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

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20/04/2016
objet n° 19

Dossier 16-42530-2015- Enquête n° 032/16
Demandeur : MGPH S.P.R.L. – c/o Madame Aurélie Maes
Situation : Carré Tillens de 12-12A à 13
Objet : la construction de 3 maisons mitoyennes unifamiliales

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42530-2015 introduite le 17/11/2015 par la S.P.R.L. MGPH - c/o Madame Aurélie Maes, et visant à la construction de 3 maisons mitoyennes unifamiliales sur le bien sis Carré Tillens de 12-12A à 13 ;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 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 – proportions des lucarnes ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/03/2016 au 21/03/2016 inclus ;

Vu que la Commission de concertation en séance du 13/04/2016, a décidé de reporter son avis dans l'attente de :

- la production d'échantillons de la tuile plate vernissée envisagée pour les façades et toitures, ainsi que de références de mise en œuvre ;
- revoir la composition de l'ensemble des 3 façades en leur conférant une identité propre et davantage intégrées au cadre bâti environnant (éviter les systématismes, revoir et réduire les proportions des baies, ...) ;
- présenter des montages photographiques permettant d'apprécier l'intégration du projet dans le contexte bâti et paysager.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/11/2015 : dépôt de la demande ;

15/02/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

07/03/2016 au 21/03/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

13/04/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

20/04/2016 : dépôt de documents modificatifs et complémentaires ;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 04/03/2016 et libellé comme suit :

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

a) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et permettre leur infiltration in situ lorsque cela est possible ;

b) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.

Les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités permettant obligatoirement le stockage temporaire et le rejet à débit limité à l'exutoire de la parcelle (temporisation du rejet), l'infiltration in situ lorsque cela est possible et la récupération des eaux pluviales pour un usage domestique. Le dispositif de gestion prioritaire est au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale (noue drainante, fossé drainant, ouvrage de temporisation infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...), et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet.

Le stockage temporaire doit obligatoirement satisfaire aux conditions suivantes :

a) l'évacuation des eaux pluviales est retardée par l'usage d'un ouvrage de temporisation dimensionné pour contenir 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées de la parcelle en projection horizontale au sol et devant être équipé d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant sa vidange par un écoulement libre à débit régulé vers l'exutoire par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25,4 mm ainsi que d'un trop-plein de sécurité, dirigé vers le même exutoire ;

b) l'ouvrage de temporisation est placé en complément de la citerne de récupération des eaux de pluie de toiture dévolue à la réutilisation de l'eau pour usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir 33 l/m² de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol ;

c) le demandeur peut, selon ses besoins, choisir de n'utiliser que 2/3 de sa citerne de récupération des eaux pluviales pour la réutilisation domestique. Cette citerne est alors à deux compartiments. Le compartiment contenant 1/3 du volume restant est alors affecté au stockage temporaire et doit être équipé :

- d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant la vidange de ce compartiment par un écoulement libre à débit régulé par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage vers l'ouvrage de temporisation ;

- d'un trop-plein en partie haute, relié à l'ouvrage de temporisation ;

d) l'ouvrage de temporisation sera conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration, si celle-ci est possible. Il en est de même pour l'éventuel compartiment de la citerne de récupération des eaux pluviales affecté au stockage temporaire situé en aval du compartiment affecté à la réutilisation.

e) Les ouvrages de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapotranspiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution ;

Etant donné l'impossibilité de garantir de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du volume du ouvrage de temporisation ;

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

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

Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées n'entraînent aucun risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces.

Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site internet de Bruxelles-Environnement.

Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales, permettant la vidange de l'unité ou des unités du dispositif de gestion dévolue(s) au stockage temporaire sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. L'ordre de priorité décroissant pour le rejet de ces eaux, après leur stockage temporaire avec possibilité d'infiltration in situ ou non, à l'exutoire de la parcelle est :

a) vers un dispositif de gestion public, privé ou communautaire s'il en existe un à proximité de la parcelle;

b) dans le maillage bleu si un cours d'eau jouxte la parcelle, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;

c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales si la voirie en est équipé, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents de la Commune d'Uccle ;

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

Le dispositif de gestion (et son dimensionnement) doit être renseigné sur les plans ainsi que le schéma hydraulique du projet, depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire final, en indiquant également le(s) regard(s) de visite.

Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement :

a) au moment du dépôt de sa demande de permis ou certificat : fournir la preuve d'une demande d'accord envoyée au gestionnaire et/ou au propriétaire pour le raccordement;

b) avant la délivrance du permis ou du certificat : fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire et/ou propriétaire ainsi que par les services communaux concernés.

c) dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, communiquer les motivations de cette situation.

Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

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

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

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

c) obtenir l'approbation des Vivaqua sur les caractéristiques de l'ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public.

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

En cas d'impossibilité d'installer un dispositif de gestion permettant le stockage temporaire, et si possible l'infiltration, des eaux pluviales recueillies par les surfaces imperméabilisées in situ, le demandeur sera tenu de le justifier lors du dépôt de sa demande, en regard des contraintes rencontrées et/ou en cas de coûts démesurés des travaux ou de leur ampleur. Il est alors tenu de proposer un exutoire à la parcelle pour ces eaux en tenant compte de l'ordre de priorité repris ci-avant.

Quant à l'espace public :

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

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

Quant à la présente demande :

Le schéma de gestion des eaux pluviales proposé (bassin d'orage de 3.000 litres et raccordement supposé à l'égout) doit être revu afin de se conformer aux directives ci-dessus : mise en place d'un ouvrage de temporisation dont l'exutoire sera prioritairement raccordé à un dispositif d'infiltration, le rejet à l'égout n'étant autorisé qu'en dernier recours.

NB : le domaine public n'est pas pourvu d'un réseau séparatif d'eau pluviale, il est techniquement impossible de raccorder le dispositif de gestion des eaux pluviales à un ruisseau ou à un fossé à proximité.

Alignement – servitudes de passage et d'égout.

- *L'alignement proposé au plan, à savoir le prolongement du front de bâtisse des habitations existantes situées aux numéros 5 à 14, peut être approuvé par le Collège.*
- *Le solde de parcelle situé devant la construction à réaliser est frappé d'une servitude de passage au profit de tout public piéton dans les conditions prévalant actuellement (sentier en terre battue d'environ 1,50m de large bordé d'une haie). Cette servitude ne pourra être restreinte ni supprimée.*
- *Le chemin en servitude est également grevé d'une servitude d'égout en sous-sol au profit d'Hydrobru.*

Le propriétaire de la parcelle objet de la présente construction s'engage à céder à la Commune, à la première réquisition de celle-ci, sans frais et gratuitement, la propriété de la portion de terrain située entre la façade et la limite Est de sa parcelle.

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

- l'avis de Vivaqua émis le 12/02/2016 ;

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

- Le carré Tillens est une petite venelle qui prend son accès dans l'espace public de la rue Joseph Bens, entre les pignons des maisons sises aux n° 9 et au n° 11 ;
- De faible largeur (moins de 3 mètres), constituée de la juxtaposition de parties de parcelles appartenant aux riverains et qui font l'objet d'une servitude d'utilité publique, elle est pavée dans son premier tronçon qui se termine au droit du pignon nord de la maison sise au n° 11, et le PRAS limite le développement de la zone de voirie à la profondeur de ce pignon ;
- Elle se prolonge au-delà par un chemin piéton sous forme de sentier en terre qui donne accès à l'intérieur de l'îlot, au-delà du pignon en attente de la dernière maison (n°11) ;
- Le parcellaire à gauche de la venelle pavée comporte, au-delà de ce pignon, quatre petites parcelles (dont celles sur lesquelles porte la demande) que le PRAS a affectées en zone d'habitation, en ce compris les parties antérieures de ces parcelles qui constituent l'assise du chemin ;
- Au-delà de ces quatre parcelles, le PRAS a affecté en zone verte la majeure partie de l'intérieur de l'îlot, aménagé en jardins potagers à caractère collectif et paysager (gérés par l'IBGE) ;
- Le bâti qui longe cette impasse est composé :
 - du côté ouest, où se situe le projet, d'anciennes et petites maisons ouvrières sises du n° 6 au n°11,
 - du côté est, de jardins et d'annexes de biens sis du côté de la chaussée d'Alseberg
- Le front bâti de ces petites maisons forme un ensemble bâti typique des carrés ucclois, homogène et de caractère, malgré quelques disparités architecturales de détails dans le traitement des façades que l'on peut observer d'une maison à l'autre ;
- Les parcelles sur lesquelles portent la demande s'inscrivent entre les pignons en attente, des n° 11 et n° 14, parcelle ayant fait l'objet d'une construction récente sur base du permis d'urbanisme 16-40903-2013 ;

- Les terrains faisant l'objet de la demande ne comportent pas de végétation remarquable, et sont mitoyens avec le mur d'enceinte du projet se développant en intérieur d'îlot et accessible depuis le n° 23 rue Joseph Bens ;

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

- La construction de 3 maisons unifamiliales mitoyennes s'inscrivant entre les murs pignons en attente des n°11 et 14 de la venelle ;
- Les maisons proposent chacune 144 m² de superficie de plancher avec 3 chambres à coucher aux étages supérieurs. Elles présentent un gabarit R + 1 + Toitures à versants, et une extension sur 2 étages à l'arrière, qui s'aligne sur celle de la maison mitoyenne de droite (n° 14) ;

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

- Le projet s'inscrit dans l'urbanisation du dernier tronçon de la venelle et dans le paysage de cet intérieur d'îlot ;
- Le projet se conforme à l'objectif du PRAS pour la zone d'affectation de la parcelle ;
- Le projet propose la construction de 3 maisons sur 2 parcelles, de sorte à respecter davantage l'é étroitesse du parcellaire des constructions environnantes ;
- Le volume projeté s'inscrit dans la continuité de la typologie des volumes des maisons existantes le long de la venelle ;
- Le projet engendre la prolongation du mur mitoyen avec la maison voisine de gauche, sur 2 niveaux, sans toutefois dépasser le gabarit de la maison de droite (n° 14). Cette extension, située au Nord de cette construction (n° 11) ne portera pas atteinte à son ensoleillement, lequel est également garanti par la largeur plus importante de cette parcelle voisine (n° 11) ;
- Il s'en écarte (de par les proportions de baies, de lucarnes et de matériaux uniformes pour les façades et les toitures) quant à l'esthétique de la composition des façades, aspect sur lequel le projet s'écarte des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant, notamment en fonction du parti architectural du projet ;
- Il vise par contre à participer à la perspective paysagère vers l'espace vert de l'intérieur de l'îlot, sans modifier le caractère du sentier devant la maison ;
- Néanmoins, le projet ne rencontre pas les objectifs du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de respect de superficie perméable (article 13 du Titre I). Il s'indique dès lors de réduire l'emprise des 3 constructions afin que, parcelle par parcelle, la zone de cours et jardins comporte une superficie perméable au moins égale à 50 % de sa surface. Cette proportion ne peut comprendre les chemins, terrasses ou constructions secondaires en fond de parcelle le long du mur de séparation ;

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

- Le projet prévoit l'implantation de 3 maisons d'habitation avec jardins privatifs et intégration d'abris pour vélos individuels au sein de chaque façade avant ;
- Le projet s'inscrit dans la typologie des constructions environnantes en optant pour des matériaux de façades de teinte claire et des percements de baies à dominante verticale, toutefois ces derniers aspects doivent davantage être intégrés aux particularités des lieux ;
- Les fenêtres des maisons d'origine sont composées de châssis à dominante verticale avec alignements de fenêtres (2 à 3 ouvertures superposées) d'un côté, et la porte de l'autre côté, sans autre percement au – dessus. Ces façades sont enduites avec motif laissant apparaître un appareillage de maçonnerie. Les nouvelles façades du projet sont des adaptations de ces compositions avec le choix de l'enduit uni. Toutefois, la largeur et la hauteur des percements et leur répétition systématique nuit aux perspectives urbaines du carré Tillens et à sa typologie historique. Cette rupture est accentuée par les lucarnes en façade avant ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), la demande est acceptable et suscite les observations suivantes :
 - En fonction des particularités de l'accès et de la carte des affectations du PRAS, il y a lieu de considérer que le bien, actuellement enclavé et situé au-delà de la fin d'une venelle sans issue carrossable, est situé actuellement dans une partie d'un vaste intérieur d'îlot que le PRAS destine pour partie à la construction de logements ;
 - Les parcelles sur lesquelles porte la demande se trouvent de fait en zone d'habitation ;
 - Le carré Tillens présente deux tronçons de typologies différentes, dont :
 - celui, pavé et située dans la zone de protection du monument classé du « Vieux Spijrtigen Duivel », le long de laquelle sont bâties des maisons ;
 - l'autre, au-delà et dans laquelle se situe la demande, présentant une typologie de sentier en terre battue, appartenant déjà au paysage de l'intérieur de l'îlot et le long duquel le présent projet sera la première construction ;
 - La demande propose 3 maisons comparables aux maisons qui se situent dans ce carré d'Uccle et à celles ayant fait l'objet de 3 autorisations récentes (n° 8, 11 et 14), et qui sont réparties en plusieurs groupements et sont accessibles par plusieurs accès, piétons ou carrossables, autour de l'espace vert qui constitue le cœur de l'îlot ;
 - Le projet vise en conséquence à s'intégrer à ce micro-cadre urbain en proposant un programme de 3 maisons unifamiliales, mitoyennes et de superficie comparable aux autres maisons de ce carré, implantées dans le même front de bâtisse que celles qui existent le long de la partie pavée ;
 - Le projet s'intègre dans la fin de la perspective du carré, par une façade verte et sa zone de recul qui maintient le caractère du chemin et rencontre pleinement les objectifs de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 (proportion des lucarnes), la demande :
 - Propose la création de lucarnes aux formes non orthogonales, qui engendrent une base plus étroite que leur sommet, de sorte à en minimiser l'impact vers les jardins arrières et, de ce fait, envers l'intimité des habitations voisines ;
 - Conserve la lisibilité du pan de toiture arrière ;

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

- Produire des échantillons de la tuile plate vernissée envisagée pour les façades et toitures, ainsi que de références de mise en œuvre ;
- revoir la composition de l'ensemble des 3 façades en leur conférant une identité propre et davantage intégrées au cadre bâti environnant (éviter les systématismes, revoir et réduire les proportions des baies, ...) ;
- présenter des montages photographiques permettant d'apprécier l'intégration du projet dans le contexte bâti et paysager ;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 20/04/2016

Considérant que les documents modificatifs et complémentaires proposent :

- Une modification des façades principales en leur conférant une identité propre et en soulignant le parcellaire ;

- Une modification du matériau de façade, indissocié du matériau de toiture en proposant des éléments composites (ardoises) de format 60cm/30cm de teinte gris clair, et présentation d'un échantillon et de références de pose ;
- un montage photographique permettant d'apprécier l'intégration du projet dans le contexte bâti et paysager ;

Considérant toutefois que ces éléments complémentaires suscitent les observations suivantes :

- Le matériau, tel que proposé, ne s'intègre pas à l'environnement bâti, n'est pas harmonieux et ne s'inscrit pas dans la composition architecturale spécifique des 3 façades ;
- Les lucarnes en façade avant ne sont pas représentatives de l'environnement bâti et alourdissent l'ensemble. Il s'indique d'alléger significativement leurs proportions ;

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

- Proposer des matériaux de façade et de toiture davantage intégrés aux objectifs de la composition spécifique des façades du projet, mais également de l'ensemble architectural du Carré Tillens, en évitant les matériaux composites et en optant également pour la création d'un soubassement intégré ;
- Revoir les proportions des lucarnes en façade avant afin d'en réduire significativement l'impact sur l'ensemble des 3 constructions ;
- Réduire l'emprise des 3 constructions afin que, parcelle par parcelle, la zone de cours et jardins comporte une superficie perméable au moins égale à 50 % de sa surface. Cette proportion ne peut comprendre les chemins, terrasses ou constructions secondaires en fond de parcelle le long du mur de séparation ;
- répondre aux conditions émises par le Service Technique de la voirie dans son avis du 04/03/2016 ;
- produire une note d'engagement visant à céder à la Commune, à la première réquisition de celle-ci, sans frais, gratuitement et avant le début du chantier, la propriété de la portion de terrain située entre la façade et la limite Est de sa parcelle ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme des 3 maisons unifamiliales peut être conservé ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré au cadre bâti environnant ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet sur l'ensemble des constructions de l'intérieur de l'îlot sera réduit au profit des perspectives paysagères ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite, et non sollicitée, en ce que l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 sera respecté au profit des aménagements de pleine terre ;

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

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

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

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

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