

Séance du 27 avril 2016 / Zitting van 27 april 2016

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 13h30 1) 056/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.633-2016
Situation : Chaussée d'Alseberg 643
Demandeur : Monsieur Philippe CLEEREN
(changer partiellement l'affectation d'une maison pour créer un milieu d'accueil d'enfants avec maintien d'un logement)
- 13h55 2) 057/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.297-2015
Situation : Chaussée d'Alseberg 383
Demandeur : Monsieur Touhami BOULATIOUR
(le changement d'affectation en bureau de l'atelier situé en fond de parcelle et la régularisation de l'extension réalisée au rez-de-chaussée)
- 14h20 3) 058/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.625-2015
Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel (150)
Demandeur : Messieurs Mathieu et Tanguy HENRIJEAN et
Madame Catherine TREMPONT
(construire une maison bi-familiale)
- 14h45 4) 062/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.659-2016
Situation : Avenue Circulaire 120
Demandeur : TMS Consult sprl –
Monsieur Emmanuel Marcel POZNANSKI
(rénover l'intérieur et étendre une maison uni-familiale)
- 15h05 5) 059/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-40.634-12 (art.126/1)
Situation : Avenue Winston Churchill de 228 a 228A
Demandeur : YO sa – Monsieur Robert FISCHER
(la conservation partielle d'une maison existante avec extension de celle-ci sous forme d'un immeuble de 19 logements)
- 15h45 6) 063/16 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-41.433-2013
Ligging: Ringlaan 104
Aanvrager: Dhr. en Mevr. Nicolas LEFEVRE en Ryoko ABE
(slopen van een ééngezinswoning en bouwen van een hoofdgebouw met 1 woongelegenheid en een uitbreiding in 2 volumes voor 1 en 2 appartementen – ART.126/1)
- 16h15 7) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9712-2016
Situation : Rue Victor Gambier 19
Demandeur : Association des Co-propriétaires –
Résidence la Renaissance
Rue Victor Gambier, 19,23, 25, 27 c/o
Calao Consult Coprop.

16h30 8) 061/16 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-42.407-2016 (art.177)
et de permis d'environnement classe 1B dossier n°9402
Situation : Avenue de la Floride de 125 à 127
Demandeur : OCEAN GROUP sa – Monsieur Robert FISCHER
(la construction de 3 immeubles à appartements avec la création d'une
parking couvert de 42 places ainsi que la démolition d'une villa
(écurie+2 serres+pavillon) et l'abattage de 65 arbres)

± 17h00 - Divers / Allerlei :

9) 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)
(CC du 20/04/2016 : avis reporté)

± 17h15 - Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 27/04/2016
Objet n° 01

Dossier 16-42633-2016- Enquête n°056/16

Demandeur : Monsieur Philippe Cleeren

Situation : Chaussée d'Alseberg 643

Objet : changer partiellement l'affectation d'une maison pour créer un milieu d'accueil d'enfants avec maintien d'un logement

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42633-2016 introduite le 19/01/2016 par Monsieur Philippe Cleeren et visant à changer partiellement l'affectation d'une maison pour créer un milieu d'accueil d'enfants avec maintien d'un logement sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 643;

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

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

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

- o application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol : Modification totale ou partielle d'un logement en ZH,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/03 au 28/03/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/01/2016 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

27/04/2016: séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du SIAMU introduit auprès des Services et qui sera joint à la demande avant délivrance

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat dense en ordre continu, formé essentiellement de petits immeubles de logements et de maisons unifamiliales
- o Dans ce quartier, la chaussée d'Alseberg présente de nombreuses maisons plus anciennes du début du siècle, formant un ensemble qui assure une continuité sur cet axe structurant,
- o L'immeuble n°643, sur lequel porte la demande :
 - o a fait l'objet d'un permis n°16-19599-1957 de transformations de façade, pour une occupation en maison unifamiliale,
 - o Présente un gabarit de R+1+toiture de type « Mansart »
- o La parcelle cadastrée n°242b2, sur laquelle porte la demande :
 - o présente un grand élargissement derrière le petit jardin de la maison voisine de gauche N°645, et comprend une très importante profondeur
 - o Est orientée Est à rue et Ouest côté jardin
- o L'immeuble de gauche présente un gabarit similaire avec des annexes le long de sa mitoyenneté gauche,
- o L'immeuble de droite présente un gabarit nettement plus important, tant en hauteur qu'en profondeur,

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

- Modifie le programme de maison unifamiliale en une maison d'accueil pour enfants au rez-de-chaussée et premier étage, et maintient un logement en toiture, occupé par un des gestionnaires de l'ASBL « les Capucines »
- Intègre les locaux existants, sans modification de façades, ni de volume,
- Vise une occupation du très beau jardin de ville pour les enfants

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

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

- L'implantation d'une maison d'enfants s'inscrit dans les objectifs de développement des équipements dans ce quartier d'habitation densément bâti,
- Le changement d'affectation partielle de la maison, sans modification des espaces et volumes bâtis, crée de belles pièces pour les enfants et le maintien d'un logement dans l'étage en toiture assure la continuité du logement et le contrôle social de l'immeuble, ce qui répond au bon aménagement des lieux,
- Le grand jardin, orienté à l'Ouest, participe aux qualités de cette maison d'accueil d'enfants,
- La situation comprend plusieurs transports en communs à proximité et la densité de logements assure un accès piéton vers cette implantation, ce qui répond aux objectifs de développement durable

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement), la demande est acceptable en raison :
 - du maintien de la continuité du logement,
 - des qualités des espaces de cette habitation et de son jardin,
 - de la situation du bien dans une zone d'habitation densément bâtie

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 27/04/2016
Objet n° 2

Dossier 16-42297- Enquête n° 057/16

Demandeur : Monsieur Touhami BOULATIOUR

Situation : Chaussée d'Alseberg 383

Objet : la régularisation de l'aménagement de 2 logements aux 2 derniers étages du bâtiment avant et de la transformation d'un atelier arrière en logement avec agrandissement

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42297-2015 introduite le 05/06/2015 par Monsieur Touhami Boulatiour et visant le changement d'affectation en bureau de l'atelier situé en fond de parcelle et la régularisation de l'extension réalisée au rez-de-chaussée sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 383;

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

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

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

- o application de la prescription générale n°06 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot,

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

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/06/2015 : dépôt de la demande

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

Vu l'avis du SIAMU émis le 05/01/2016 et joint à la demande

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

- o La parcelle sur laquelle porte la demande est située le long de la chaussée d'Alseberg, face au croisement qu'elle forme avec la rue Meyerbeer,
- o Elle comporte deux immeubles, dont :
 - o un immeuble principal :
 - mitoyen de part et d'autre,
 - bâti à l'alignement,
 - présente un gabarit de rez-de-chaussée semi-enterré + 5 niveaux + 2 niveaux sous toiture (avec reculs successifs)
 - o un petit immeuble annexe :
 - implanté en fond de parcelle,
 - jadis à usage d'atelier de serrurerie,
 - agrandi au rez-de-chaussée en 2003 par le demandeur, sans permis d'urbanisme,
 - implanté sur 3 mitoyennetés, dont celle de droite se fait sur petit bâtiment de typologie et de gabarit comparable,
 - de gabarit R+1+T avec faîtage dans l'axe longitudinal de la parcelle,
 - distant de +/- 16 mètres de la façade arrière de l'immeuble principal,
 - sur lequel porte la demande ;

- o L'intérieur de cet îlot, densément bâti, se resserre vers le Sud, en raison de l'orientation de la rue Van Goidtsnoven, qui forme un angle aigu avec la chaussée,
- o La profondeur des jardins va décroissante à mesure que l'on s'approche de l'angle, et la parcelle, profonde de 34,50 mètres mesurés dans son axe, dispose d'un espace libre non bâti de l'ordre de 16 mètres de profondeur et peu aménagé,
- o La construction voisine de gauche est une habitation unifamiliale, d'un gabarit R+2+toiture plate,
- o L'immeuble voisin de droite présente quant à lui un gabarit R+3+toiture à versants,
- o Une visite sur place a permis de constater que le bâtiment arrière est dégradé et humide,
- o Le PU 39831 a permis la mise en conformité de 2 commerces et 11 logements,
- o Le PU 41786 pour affecter le bâtiment arrière en logement a été refusé,

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

- o Le changement d'utilisation du logement illicite en bureau,
- o La régularisation de travaux d'agrandissement,

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

- o les 2 immeubles de la parcelle ont fait l'objet de la procédure de permis d'urbanisme n°16-39831-11 qui s'est soldée par l'octroi du permis d'urbanisme pour le bâtiment principal (transformations du 5^{ième} et 6^{ième} étage) et un refus de permis d'urbanisme pour l'extension et le changement d'utilisation du bâtiment arrière en logement sur laquelle porte la présente demande,
- o l'accès se fait par les espaces de circulation communs de l'immeuble principal et nécessite de franchir à deux reprises une différence de niveaux d'1.65 mètres (d'abord en montée, puis en descente), puis la traversée du jardin,
- o les plans de la situation existante font apparaître des épaisseurs de murs différentes, mettant en évidence la partie qui a fait l'objet de l'extension, aux faibles épaisseurs de parois et cloisons, d'une superficie de 16.8 m² alors que la bâtisse initiale, de plan trapézoïdal, en compte 22.70m²,
- o l'étage et le toit couvrent l'emprise de la construction initiale, et en raison de la forme et de la faible pente (34° sur l'horizontale) des versants du toit, les combles sont peu habitables,

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

- o en matière de programme :
 - o l'immeuble à front de chaussée comporte 2 commerces dans le demi-sous-sol, sans que le plan n'en détaille l'utilisation des divers espaces en enfilade qui les composent,
 - o l'immeuble principal ne comprend aucun local commun pour les 11 logements,
 - o la demande vise à affecter un bâtiment existant en fond de parcelle, bénéficiant d'espaces extérieurs, dont les extensions sont illicites,
 - o le projet propose un programme de bureau en duplex doté d'un petit sas d'entrée:
 - dont un wc et une kitchenette au rez-de-chaussée,
 - o En termes de transformation et d'aménagements, le projet propose, d'améliorer la situation existante par :
 - l'isolation de l'extension par l'intérieur (mur et toiture),
 - l'isolation par l'intérieur de deux murs mitoyens (fond et gauche), exception faite de celles contre le bâtiment sur la parcelle de droite où se trouve l'escalier,
 - l'aménagement d'une terrasse (15 m²) au niveau du jardin,
 - l'isolation par l'extérieur de la façade du 1^{er} étage,
- o en matière d'implantation et de gabarit :
 - o le projet ne modifie pas l'implantation et le volume existants, mais vise à mettre en conformité l'extension du rez-de-chaussée,
 - o l'infraction n'est dès lors pas réduite,
- o en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- le bureau bénéficiera d'une terrasse précitée,
- le projet renseigne un aménagement de jardin, constitué de 2 aires latérales (de part et d'autre du chemin en graviers qui relie les deux bâtiments de la parcelle) avec des haies, des hautes herbes et plantes, deux petites pièces d'eau et un arbre,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la parcelle, qui comporte 11 logements, n'offre pas d'emplacement de stationnement ou de possibilité physique d'en réaliser, et n'offre aucune possibilité de rangement de vélos-poussette,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - sur cette parcelle densément bâtie en termes d'emprise au sol, la demande ne renseigne pas le mode d'évacuation des eaux, et ne mentionne pas de dispositif de temporisation des eaux de pluie,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la demande de permis d'urbanisme n°16-39831-11 portant notamment sur l'atelier en fond de parcelle sur lequel porte la demande a été refusée par le fonctionnaire délégué (procédure en saisine) sur cet aspect,
 - ce refus a été confirmé par le Collège d'urbanisme et ensuite par le Gouvernement (23.08.2012),
 - suite à une visite sur place en 2013, il est apparu que le demandeur proposait déjà de le vendre en tant que logement,
 - le bâtiment est en mauvais état,
 - la demande de permis 41786 portant sur la seule mise en conformité du bâtiment arrière en logement a également été refusée,

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

- le bureau projeté est situé en intérieur d'îlot,
- le bien est situé en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial, de sorte qu'en intérieur d'îlot ne peuvent porter atteinte que le logement (refusé), le commerce ou les équipements,
- l'activité d'origine (Atelier) peut également être maintenue,
- le bureau ne pourrait qu'être l'accessoire d'un logement ou d'un commerce existant sur la parcelle,
- son seul accès (difficile et pré-décrit) par les communs de 11 appartements et 2 commerces est de nature à compliquer le chantier, ce qui constituera une entrave à la qualité de vie des habitants déjà installés,
- vu le resserrement de l'îlot, la promiscuité avec les façades des immeubles à rue et le gabarit imposant de l'immeuble à rue, une activité accessoire aux occupations existantes de l'immeuble peut s'envisager,
- une activité diurne est de nature à réduire l'impact en intérieur d'îlot ; l'extension du rez-de-chaussée a été faite sans permis d'urbanisme en 2003,
- le projet divise le jardin en 3 parties, 2 jardins destinés à l'immeuble principal et 1 jardin à ce nouveau logement,
- l'extension du rez donne à cet espace une possibilité de réaffectation dont l'impact volumétrique est faible,

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

- soit affecter l'ancien atelier à un bureau accessoire aux occupations existantes de l'immeuble (à un logement ou à un commerce),
- soit affecté l'ancien atelier à un commerce,
- soit maintenir l'activité d'origine 'atelier' qui au sens du glossaire du PRAS devient une activité productive c'est-à-dire "*activité artisanale, activité de haute technologie, activité industrielle, activité de production de service matériel et de biens immatériels. Sont assimilés aux activités productives, les travaux de gestion ou d'administration, l'entreposage et les commerces qui en sont l'accessoire.*"
- Corriger l'annexe 1, l'immeuble principal comprenant 11 logements et non 12 ;

- Maintenir la division du jardin en 3 parties afin que les commerces du rez puissent en bénéficier,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle maintient la partie licite de l'ancien atelier, ou une affectation compatible avec le PRAS,
- d'être accessoires en ce que l'affectation doit être compatible avec la zone,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le bureau indépendant n'est pas compatible avec la zone,

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.

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 27/04/2016
Objet n° 3

Dossier 16-42625-15- Enquête n° 058/16

Demandeur : Messieurs HENRIJEAN et Madame TREMPONT

Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel (150)

Objet : la construction d'une maison bifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42625-2015 introduite le 11/01/2016 par Messieurs Mathieu, Tanguy et Catherien Henrijean et Mme Trempont et visant Construire une maison bifamiliale sur le bien sis Avenue Jean et Pierre Carsoel (150);

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 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°6 qui prescrit « de ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas et de ne pas dépasser le plus haut», en ce que le gabarit dépasse de +/- 2.65 mètres la hauteur de l'acrotère de la maison de gauche,

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:

○ les dérogations sollicitées ne sont pas compatibles avec le bon aménagement des lieux. Le programme entraîne une série de dérogation (hauteur, stationnement, locaux communs). Il propose de limiter le programme à une maison unifamiliale,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/01/2016 : dépôt de la demande

26/02/2016 : 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 Technique de la Voirie émis le 26/04/2016

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 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, 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 elle-même 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 dont le diamètre ne peut excéder 25,4 mm. 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.

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).

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 à l'article 7, et ce pour chacun d'entre eux ;
- b) obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua).
- c) Dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

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 la présente demande :

Le schéma de gestion des eaux pluviales proposé (citerne de 10m³ sans temporisation, avec rejet pur et simple 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 moyennant justification de l'abandon de la première solution.

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.

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, bâti de maisons unifamiliales ou de petits immeubles en mitoyennetés, implantés en recul,

- La maison mitoyenne de gauche n°148 a un gabarit R+2,
- Les 2 maisons situées plus à gauche 144-146 présentent un gabarit bel étage+2+T, et ont en apparence un étage de plus,
- Le groupe de maisons situées à droite, proche de l'angle de la rue Basse présente un gabarit uniforme R+2,
- L'immeuble 131 rue Basse dispose d'une annexe en intérieur d'îlot. Ce jardin est plus bas que la parcelle faisant l'objet de la demande,
- L'avenue est desservie par la ligne de tram 92,
- La maison de droite (n°154) est une maison 3 façades,
- La maison de gauche (n°148) est particulièrement peu profonde (+/- 8 mètres),
- Les jardins sont peu profonds vu l'angle aigu avec la rue Basse,
- Les façades des immeubles de l'avenue Carsoel sont soit en briques, soit en revêtement clair (pierre ou enduit),

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

- La construction d'une maison bifamiliale de gabarit R+3, à toiture plate, de type 3 façades,

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

- en matière de programme :
 - une maison bifamiliale de deux duplex de chacun 2 chambres,
 - le duplex bas dispose du garage où les vélos peuvent être rangés et du jardin. Le séjour a une superficie de 33 m².
 - le duplex haut est accessible par une entrée séparée dans laquelle 2 vélos peuvent être rangés,
 - le duplex haut a un séjour de 43 m²,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le terrain est relativement peu profond et le relief descend vers les parcelles de la rue Basse, en fond de parcelle,
 - le rez-de-chaussée a une profondeur de +/- 11 mètres, soit 2.98 mètres plus profond que la maison mitoyenne de gauche, qui est particulièrement peu profonde et plus basse que les maisons de cet ensemble,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet prévoit une terrasse le long de la façade latérale et en façade arrière de sorte que la partie végétale de la parcelle est fortement réduite,
 - une terrasse est accessible au 1^{er} étage au profit de la chambre principale. Elle est limitée par un recul planté de 1.90 mètre par rapport à la maison de gauche,
 - une terrasse de 14 m² à l'arrière du 2^{ème} étage est prévue au-dessus de celle du 1^{er}, sur une structure métallique. Elle est en surplomb du jardin, des parcelles de la rue basse et de la parcelle de gauche, ce qui a une incidence vers l'intérieur d'îlot,
 - prévoit une clôture de 1.90mètre de haut vis-à-vis de la parcelle de la rue Basse,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison bifamiliale ne comprend qu'un seul garage, vu la dimension de la parcelle,
 - le quartier est desservi par la ligne de tram 92 en site propre,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - une citerne d'eau de pluie de 10.000 L est prévue,
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Il n'y a pas de cave, un espace de rangement pour les vélos est possible au rez-de-chaussée pour le duplex haut, sous l'escalier,
 - Les façades sont en enduit blanc, bardage de cèdre, châssis en aluminium de ton noir, ce qui s'intègre au paysage global de l'avenue où il y a différents immeubles avec façade claire,

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

- non-respect de l'article n°6 qui prescrit « de ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas et de ne pas dépasser le plus haut», en ce que le gabarit dépasse de +/- 2.65 mètres la hauteur de l'acrotère de la maison de gauche :
 - la hauteur de la maison bifamiliale +/- 2.60 mètres plus haut que la maison mitoyenne (R+2), mais celle-ci est plus basse que les 2 constructions situées à gauche (bel étage +2+toiture). La chute de gabarit entre le groupe de constructions de gauche ayant un gabarit équivalent à R+3 et le groupe de maisons de droite de gabarit R+2 se fait logiquement à la rupture d'alignement, au droit des deux constructions 3 façades, même si la maison mitoyenne de gauche est plus basse, de sorte que la demande répond au bon aménagement des lieux en terminant ce groupe de gabarit équivalent à R+3.

Considérant que la demande déroge également au Titre VIII du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il n'y a qu'un seul emplacement de voiture prévu pour la maison bifamiliale ;

Que la parcelle est également desservie par le tram 92 et que les deux logements bénéficient de rangement pour vélos, ce qui permet de répondre à l'objectif régional d'encourager les transports alternatifs,

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

- Supprimer le passage latéral en bois afin d'augmenter la part de jardin de pleine terre et limiter la terrasse arrière à une superficie de 12 m², à remplacer éventuellement par un 'pas japonais',
- Réduire les terrasses du 1^{er} étage à une largeur de +/- 4,00 mètres et réduire la profondeur à 2,00 mètres afin de réduire l'impact de celle-ci vers l'intérieur d'îlot, en verdurant la partie non accessible,
- Réduire la terrasse du 2^{ème} étage sur 'pilotis' à une largeur de +/- 4,00 mètres et réduire la profondeur à 2,00 mètres afin de réduire l'effet 'mirador',
- Ajouter l'aménagement de la zone de recul et l'illustré au plan du rez-de-chaussée en réduisant la largeur des passages piéton à 1,20 mètres et compléter les zones de plantations en conséquence, notamment entre la porte de garage et l'entrée du duplex bas,
- Proposer pour le rez-de-chaussée des menuiseries qui laissent passer la lumière, afin d'animer la façade,
- Prévoir une plinthe au bas des façades enduites,
- Fournir l'avis du SIAMU,
- Fournir les plans modifiés en 6 exemplaires et les plans non modifiés en 4 exemplaires,

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 des espaces extérieurs doit laisser plus de place à la végétation, et limiter l'effet 'mirador' des terrasses,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la parcelle est petite et en surplomb par rapport aux parcelles de la rue Basse,

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.

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 27/04/2016
Objet n° 04

Dossier 16-42659-2016- Enquête n° 62/16

Demandeur : Monsieur Emmanuel Marcel Poznanski TMS Consult S.P.R.L.

Situation : Avenue Circulaire 120

Objet : Rénover l'intérieur et étendre une maison unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42659-2016 introduite le 01/02/2016 par Monsieur Emmanuel Marcel Poznanski, visant à Rénover l'intérieur et étendre une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue Circulaire 120;

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°N°50 HAMOIR/OBSERVATOIRE (Sud) (AGRBC 27/05/1999) Immeuble remarquable et, se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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 régie par un plan particulier d'affectation du sol:
 - application de la prescription : 25.1 du PRAS N°50 HAMOIR/OBSERVATOIRE (Sud) (AGRBC 27/05/1999) Immeuble remarquable;

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 :

01/02/2016 dépôt de la demande

11/03/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

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

27/04/2016 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du Service Technique de la Voirie, émis le 25/03/2016 et 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 pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par la moitié des surfaces imperméables projetées au sol du bâtiment existant.

Dispositif de gestion : les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion sur le site faisant l'objet de la demande, pouvant être constitué d'une ou de plusieurs

unités, et répondant aux principes de gestion prioritaires susmentionnés. Il sera dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces susmentionnées.

Le dispositif de gestion sera conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, si celles-ci sont possibles, en apportant une plus-value paysagère et environnementale via des plantations. Il peut prendre des formes variées telles que : étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ... Il peut également permettre la récupération pour usage domestique et prendre alors la forme d'une citerne de réutilisation des eaux de pluie. Il doit être équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire, choisi selon l'ordre de priorité repris ci-dessous, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si l'infiltration, l'évapotranspiration ou la récupération pour usage domestique ne sont pas possibles, le dispositif de gestion 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 dont le diamètre ne peut excéder 25,4 mm. 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.

Vu l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du volume de l'ouvrage de temporisation.

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).

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).

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

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.

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 la demande : le demandeur est invité à produire un plan décrivant le système de gestion des eaux pluviales.

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 essentiellement de villas isolées, jumelées ou groupées, et de quelques petits immeubles de logement
- Dans ce quartier, l'avenue circulaire est emblématique en ce sens qu'elle comporte plusieurs maisons patrimoniallement remarquables, à l'instar de la maison jumelées dont fait partie celle de la demande,
- La villa n°120, sur lequel porte la demande, forme un ensemble remarquable, cohérent et d'unité par son équilibre avec la maison jumelle de gauche n° 118
- Cet ensemble porte sur deux maisons unifamiliales de gabarit R +1 et de style post moderniste, très épuré,
- La maison de gauche n°118 a fait l'objet d'un agrandissement récent par l'ajout d'un deuxième étage, via le permis n°1637549-2006, dont le parti architectural s'inscrit en continuité avec celui du bâtiment initial, objet du permis n°16-11346-1936, et comporte une modification des châssis, de couleur noire au lieu de blanche
- La parcelle cadastrée Section D, n°68H2 et 68 G2, sur laquelle porte la demande, est orientée Nord à rue et Sud côté jardin : Les maisons jumelles sont implantées avec recul par rapport à la voirie et disposent de beaux jardins profonds derrière la maison, exposé plein Sud
- La maison de droite (n°122), présente une profondeur de bâtisse nettement supérieure, un gabarit de R+ 1+toiture, avec une hauteur sous corniche similaire à celle de la demande,

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

- Conserve le programme de maison unifamiliale, avec une extension des pièces de nuit et d'un bureau en créant un deuxième étage partiel de la maison
- Vise son extension en toiture, dont le parti architectural reprend une « espèce de symétrie » avec l'extension de la maison de gauche, afin de conserver l'équilibre tant du bâti que de son esthétique,
- Crée à cette fin :
 - Un volume en retrait en façade avant, qui reprend les mêmes proportions et ouvertures que celles de la maison de gauche ;
 - Une typologie de toiture dépassante, à l'instar de celle existante et de celle de l'extension récente de la maison voisine,
 - Un grand retrait en façade latérale droite,
 - Un enduit en continuité de celui existant

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

- Vu les explications jointes au dossier et la récente extension en toiture de la maison jumelle de gauche de la demande, le projet s'inscrit dans un esprit de rééquilibre de ses deux maisons remarquables,

- Le programme d'extension des pièces de nuit et d'un bureau permet à cette habitation d'accueillir une famille nombreuse,
- Le parti architectural reprend, à l'instar de l'extension de la maison voisine de gauche, l'expression et la typologie de la maison existante, ce qui répond au bon aménagement des lieux

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

- en matière de programme :
 - le projet agrandit cette maison en lui conférant de grande qualité au profit de sa pérennité
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'emprise de la maison est inchangée et l'extension du deuxième étage s'inscrit dans la continuité du bâti existant et de l'extension octroyée à la maison jumelle de gauche
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La demande doit être complétée en ce qui concerne la récolte des eaux de ruissellement

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

- En ce qui concerne l'immeuble remarquable, le projet assure le rééquilibre et la pérennité de cet ensemble remarquable, ce qui répond au bon aménagement des lieux

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

- Répondre à l'avis du Service Technique de la Voirie

Que cette modification répond 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 un complément au dossier
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la récolte des eaux de ruissellement et leur réinfiltration dans la parcelle

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 27/04/2016
Objet n° 05

Dossier 16-40634-2012- Enquête n° 59/16

Demandeur : Monsieur Robert Fischer YO S.A.

Situation : Avenue Winston Churchill de 228 à 228A

Objet : La conservation partielle d'une maison existante avec extension de celle-ci sous forme d'un immeuble de 19 logements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40634-2012 introduite le 06/07/2012 par la S.A. YO c/o Monsieur Robert Fischer et visant à démolir une maison et reconstruire un immeuble à appartements sur le bien sis Avenue Winston Churchill de 228 à 228A ;

Vu la demande modifiée selon l'article 126/1 du COBAT, introduite en date du 04/02/2016 et visant la construction d'un immeuble à 19 appartements et conservation partielle d'une villa patrimoniale existante ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, le long d'un axe structurant couvert par une ZICHEE;

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°12 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur la démolition partielle de la villa,
 - application de la prescription particulière n°21 : Modification visible depuis l'espace public en ZICHEE,
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (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:
 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne,
 - Art. 6 Hauteur d'une construction mitoyenne,

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

- Titre V Patrimoine :
 - Art. 207 §1.al4 Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333),

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué est requis

- sur la dérogation au RRU titre VIII articles 6 et 11 au nombre de places de parking d'une nouvelle construction,

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

Considérant que les réclamations ont portées sur les aspects suivants, reprenant pour la plupart des arguments de la demande initiale:

Concernant la destruction de la villa :

- *Tous s'opposent à la disparition de cette villa normande du début du 20^{ème} siècle, de grande qualité architecturale et esthétique et veulent préserver l'avenue Churchill,*

riche témoin, par certains bâtiments, d'un bâti historique exceptionnel et par là, préserver le patrimoine architectural de la Commune d'Uccle.

- *Elle a été déjà sauvée de la destruction en 1981 et en 2004, et est toujours dans un bon état d'entretien, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.*
- *Ce souci se retrouve d'ailleurs aussi très nettement exprimé dans la proposition de classement faite, pour la villa en question, le 26 février 2004, par la Commission Royale des Monuments et des Sites.*
- *Voici quelques-uns des considérations ayant guidé la décision du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 4 mars 2010 rejetant le recours formé par le promoteur contre la décision du 22 août 2005 du Collège d'Urbanisme de la commune d'Uccle refusant la demande de permis de démolition de la villa dite du Puy Fleury pour construire un immeuble à appartements:*
 - *« elle se situe en zone d'habitation le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement,*
 - *elle constitue un des décors originaux de l'Avenue, ce qui a contribué à son inscription en zone ZICHEE et l'a inscrite d'office dans l'inventaire en application de l'article 333 du Cobat,*
 - *elle est l'un des derniers témoins des maisons éclectiques et pittoresques qui bordaient l'Avenue Winston Churchill,*
 - *elle renforce le caractère paysager de l'entrée de l'Avenue à proximité du Bois de La Cambre,*
 - *elle a une typologie de 3 façades qui permet, grâce au dégagement créé par la façade latérale droite, des vues ouvertes au public vers le jardin depuis l'Avenue, ce qui répond de manière adéquate à la définition de l'espace structurant préservant et améliorant ainsi la qualité du paysage urbain,*
 - *elle se trouve en parfaite harmonie avec les 3 bâtisses situées en face sur l'Avenue.»*
- *Ils demandent de ne pas accepter les dérogations demandées ni ce projet, qui vise une fois de plus à défigurer la ville et à la priver de son architecture remarquable, en incarnant malheureusement le retour de la bruxellisation et du façadisme.*

Concernant le projet :

Le projet de la S.A. « YO » comporte plusieurs éléments inacceptables et sa réalisation entraînerait de nombreux désagréments, préjudiciables pour la copropriété du 226 et 232 avenue Winston Churchill.

Citons notamment :

- *La construction du garage souterrain – telle que prévue dans le projet – comprend l'abattage d'un arbre se trouvant sur le terrain du 226 et détruirait environ la moitié du réseau racinaire de deux autres arbres plantés sur ce même terrain, ce qui entraînerait leur perte à courte échéance. Au total, trois arbres se trouvant à l'arrière du bâtiment du 226 seraient détruits, ce qui est clairement inacceptable.*
- *Trois dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme sont demandées :*
 - o *La première permettrait un dépassement du bâtiment projeté par rapport à l'arrière de leur immeuble au 226, ce qui créerait une vue oblique privative d'intimité sur les chambres à coucher;*
 - o *La deuxième concerne l'absence de tout parking pour les 340 m² de bureaux, alors que les places de parking le long de l'avenue sont généralement insuffisantes et qu'ils sont souvent gênés pour entrer et sortir de leur parking;*
 - o *La troisième concerne la hauteur du bâtiment, ce qui créerait une vue privative d'intimité sur les terrasses du 226. Et 232*
 - o *La ZICHEE traite de toute la largeur de la façade pour conserver les vues vers la façade de cette belle villa*
 - o *La demande de dérogation à la profondeur de bâtisse ne peut être acceptée au regard de l'orientation de la parcelle et du fait que l'approfondissement du volume construit supprime l'ensoleillement « ouest » de l'immeuble voisin de droite nn 232 ;*

- *Arbres en zone de recul: le projet fera disparaître un grand nombre d'arbres qui assure la césure du bâti de l'axe structurant et la respiration dans son front bâti*
- *Isolation : rien n'est dit sur l'isolation acoustique et thermique du mitoyen*
- *Un bloc d'appartements banalisera les perspectives de cet espace en offrant un front bâti continu :Ils rappellent par ailleurs que la nécessité de protéger et de sauvegarder pour leurs enfants ce qui reste du patrimoine architectural doit absolument prévaloir sur les intérêts des promoteurs immobiliers.*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/07/2012: dépôt de la demande

17/09/2012 : accusé de réception d'un dossier complet

28/09/2012 : transmission du rapport d'incidences

25/02/2013 : rapport d'incidences déclaré complet

21/03/2013 au 04/04/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

25/04/2013 : commission de concertation : Vu la proposition de classement introduite au Gouvernement de la part de la CRMS et reçue en date du 25/01/2013, la Commission reporte son avis dans l'attente d'une décision sur celle-ci ; 30/10/2015 : demande d'avis du Fonctionnaire délégué et absence de réponse

04/02/2016 : dépôt de la demande modifiée selon l'article 126/1 du COBAT et visant : la construction d'un immeuble à 19 appartements et conservation partielle d'une villa existante, avec création de 18 parkings souterrains

14/02 au 28/02/2016: enquête publique

27/04/2016 : Commission de concertation

Vu l'avis de l'avis défavorable de La CRMS du 24 mars qu'elle résume en ces termes :

«Avec la disparition de son entrée représentative, lisible depuis l'espace public, et avec la disparition de son environnement arboré- accompagnement indispensable de la typologie de la villa du début du XX^{ième} siècle- ce fragment de façade serti dans des volumes à l'échelle écrasante perdrait non seulement son intérêt urbanistique et paysager mais aussi tout son sens sur le plan architectural. Il s'exprimerait comme une véritable caricature »

Vu que l'avis du SIAMU n'est pas joint à la demande tel que modifiée

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est caractérisé par un habitat en ordre semi-ouvert ou continu, traversé par l'axe structurant de l'Avenue Winston Churchill, voirie emblématique des larges avenues principales de la ville au début du siècle dernier et comprenant à la fois de belles maisons de maître isolées, jumelées ou groupées, et de nombreux immeubles plus récents, en ordre continu et de gabarits plus importants ;
- Dans ce tronçon de la rive Nord de l'avenue, entre la rue Dodonnée et le Rond – Point Churchill, où s'implante la demande, la typologie du bâti se caractérise par un front bâti continu d'immeubles de logement et de grands gabarits, qui comprend une seule respiration que représente la parcelle de la demande et l'occupation de celle-ci :
 - Orientée Nord côté jardin et Sud côté avenue, le terrain présente une largeur de 23,68 mètres à l'alignement et une très grande profondeur ;
 - La maison, de type trois façades, existante à l'avant de la parcelle est affectée en bureau et s'implante avec léger recul par rapport à la voirie et présente un pignon en mitoyenneté gauche de la parcelle ;
 - Cette villa « Puy Fleuri » du début du 20^{ème} siècle (permis n°16-510-1923), présente des qualités architecturale et esthétique typiques du style « cottage » ou « éclectique pittoresque », et fait partie des derniers vestiges des nombreuses maisons de maître de l'avenue Churchill , riche témoin d'un bâti historique du patrimoine architectural de la Commune d'Uccle,
 - Les dernières visites ont montré un très bon état de conservation de l'immeuble, autant intérieur qu'extérieur ;

- La maison comprend un jardin très arboré :
 - vu son implantation entre deux mitoyens de très grands gabarits, soit +6+étage en recul, elle comprend de grands hêtres le long du mitoyen droit et cachant celui-ci ;
 - l'aménagement paysager de l'arrière de la maison est celui d'un parc, traversé en limite latérale droite par un chemin d'accès vers la maison de fond de parcelle et d'un parking paysager à l'usage des bureaux ;
- La maison unifamiliale du fond de parcelle, adossée aux jardins des propriétés de l'avenue Bel-Air, a fait l'objet d'une rénovation afin de la doter du confort et espaces contemporains, objet du permis n°16-39928-2011 ;
- L'immeuble voisin de gauche n°230 présente un grand gabarit de R+6+étage en recul et une profondeur de bâtisse beaucoup plus importante que celle de la maison existante de la demande, laissant apparaître une grande partie de son pignon peu esthétique ;
- L'immeuble de droite de la demande présente un gabarit de R+6+étage en recul, ce qui laisse également apparaître la partie supérieure et peu esthétique du pignon, au-dessus des couronnes des arbres ;
- L'immeuble suivant à droite présente un gabarit de R+7+étage en recul ;
- La ZICHEE qui couvre l'axe structurant de l'avenue Winston Churchill est justifiée par le caractère emblématique de cette avenue, témoin des boulevards de la « belle époque » avec leurs belles maisons de maître et villas patrimoniales ;

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

- Elle conserve :
 - la première travée de la maison existante à front de rue, soit les espaces en tenant compte de la construction existante jusqu'au faite de son toit, en supprimant cependant tout l'arrière de la villa,
 - la maison en intérieur d'îlot avec ses deux parkings en fond de parcelle et son accès existant en partie droite de la parcelle,
- Elle démolit le reste de la maison existante, y compris une annexe en façade latérale droite, construite plus récemment que la villa initiale (PU 16-510-1923),
- Elle vise la construction d'un immeuble de 8 niveaux, dont :
 - le volume principal vient s'implanter juste derrière cette partie de la villa existante, objet de la dérogation à la hauteur de bâtisse,
 - l'annexe en façade avant sur 6 niveaux (soit deux niveaux de plus que le faite du toit de l'annexe existante) vient s'implanter en mitoyenneté droite :
 - à l'alignement de l'immeuble voisin, soit +/-1,80 en avant de la loggia de la maison existante (+/-4,20mètres par rapport au nu de la maison),
 - avec une largeur de façade qui va jusqu'à une distance de 1,28 mètre de la façade latérale de la villa existante,
 - la saillie en façade arrière, d'une hauteur de 7 niveaux et léger recul pour le 8^{ième} niveau, objet de la dérogation à la profondeur de bâtisse (3,80 mètres +balcon d'1 mètre), s'implante en milieu de parcelle, en laissant des reculs latéraux de 3,85mètres côté gauche et de 3,70 côté droit
 - la saillie en façade arrière est plus profonde que les deux immeubles mitoyens voisins, objet de la dérogation au RRU titre I, article 4
 - la hauteur de façade dépasse quelque peu la hauteur de l'immeuble voisin de gauche, objet de la dérogation au RRU titre I, article 6, et le dernier niveau, implanté avec très peu de recul par rapport à la façade avant est également en dérogation à la profondeur de bâtisse en façade arrière,
- Elle porte sur un programme de :
 - du maintien de la villa unifamiliale existante en intérieur d'îlot avec ses deux emplacements de parcage et son accès à droite de la parcelle, le long de la façade latérale de la maison existante à front de voirie,
 - du maintien de bureaux dans la partie avant conservée de la villa existante,

- de la démolition de reste de cette villa patrimoniale au profit d'un immeuble de grand gabarit tel que décrit ci-avant et comprenant 19 logements répartis comme suit:
 - 1 studio et 8 appartements 1 chambre,
 - 8 appartements de 2 chambres,
 - 12 appartements de 3 chambres,

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

- Le projet d'immeuble conserve la partie avant de la villa existante, visible depuis l'espace public,
- Elle prévoit cependant seulement un mètre de recul par rapport à la façade latérale préservée de la villa existante, ce qui laisse un espace résiduel peu intéressant et qui ne met pas suffisamment en valeur cette façade,
- La demande telle que présentée porte une atteinte trop importante à l'ensoleillement des immeubles voisins et spécialement à celui de l'Ouest pour l'immeuble de droite n°232, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux,
- La dérogation sollicitée en profondeur de bâtisse, sauf pour le rez-de-chaussée, doit dès lors être fortement limitée,
- La dérogation à la hauteur de bâtisse est de peu de valeur par rapport aux immeubles voisins, mais l'immeuble construit en façade arrière de la maison n'est pas en proportion avec celle-ci et qu'il s'indique de limiter fortement son gabarit, de sorte à conserver la maison comme élément principal du projet, tel que décrit dans ses objectifs,
- La répartition des appartements avec 8 appartements 1 chambre et un studio, pour un total de 19 unités, n'est pas équilibrée et ne permet pas d'accueillir des familles,

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet couvre totalement le mur mitoyen de droite et partiellement celui de gauche, ce qui améliore les vues depuis l'axe structurant,
 - la maison existante doit cependant être mieux visible depuis l'espace structurant situé en ZICHEE et dès lors, il y a lieu de respecter un recul de 4 mètres pour la nouvelle construction en avancée du côté de la mitoyenneté droite par rapport à la façade latérale préservée de la villa existante,
 - la maison existante doit rester l'élément principal de cette parcelle, ce qui nécessite de revoir le projet dans l'esprit d'un meilleur équilibre entre la maison existante et le projet : il s'indique dès lors, afin de l'inscrire dans le tissu bâti environnant :
 - en ce qui concerne la façade arrière qui doit respecter dès le premier étage:
 - la suppression de toute terrasse et relèvement de la mitoyenneté dans la première travée le long de la limite mitoyenne gauche commune avec l'immeuble n°226,
 - le soleil de l'Ouest vis-à-vis de l'immeuble de droite n°232, et ne comprendre aucun approfondissement de la mitoyenneté, ce qui implique de supprimer les terrasses arrières de ce côté et de limiter fortement la profondeur de bâtisse en dérogation,
 - en ce qui concerne la hauteur du bâtiment qui doit être adaptée et dont il s'indique de supprimer les deux étages supérieures pour conserver un meilleur équilibre entre la villa existante et le projet
- en matière de programme :
 - le nombre d'appartements doit être revu en fonction d'une diminution importante du volume bâti, en privilégiant des appartements 2 et 3 chambres au lieu des 1 chambre, afin d'accueillir des familles,
 - la diminution du nombre d'appartements permettra également un meilleur équilibre entre le nombre de logements et de parking, ce qui limite une dérogation existante et répond au bon aménagement des lieux (titre VIII du RRU),

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet supprime un parking important en intérieur d'îlot au profit de la quiétude de celui-ci et d'un aménagement paysager, ce qui répond aux objectifs du PRAS d'amélioration des intérieurs d'îlot, mais ne peut s'envisager en détruisant les racines d'un bel arbre sur la parcelle voisine N°226, ce qui nécessite de modifier les aménagements en sous-sol en conséquence,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet ne propose que 18 parkings en sous-sol pour 20 logements et les bureaux existants, disposant de 13 places en situation existantes, ce qui nécessite d'adapter le programme pour trouver un meilleur équilibre,
 - l'intégration d'un parking en sous-sol répond au bon aménagement de lieux, mais l'équilibre entre les volumes existants et à bâtir, nécessite également une limitation du nombre d'appartements, ce qui permettra de limiter les dérogations au RRU titre VIII et répondra au bon aménagement des lieux,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - Le projet prévoit un bassin d'orage important qui pourrait être complété d'une étude d'infiltration des eaux dans le sol, à étudier avec le Service Technique de la Voirie,

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

- **En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS** (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement), la maison existante est affectée en bureau et ce motif d'enquête est en conséquence erroné,
- **En ce qui concerne dérogation à l'art.4 du titre I du RRU, profondeur de construction,** le projet :
 - porte d'une part sur une profondeur de bâtisse à +/-22,30mètres, ce qui est trop profond pour des appartements traversant et répondant à un programme pour des familles,
 - porte atteinte d'autre part de manière trop importante à l'ensoleillement de l'immeuble de droite n°232, ce qui doit être modifié afin de répondre au bon aménagement des lieux,
 - crée un impact volumétrique beaucoup trop important par ses terrasses et ses murs œillères dans la première travée en façade arrière à l'immeuble de gauche N°226 et dès lors, il y a lieu de les supprimer,
 - crée encore une dérogation en façade arrière pour l'étage en recul en toiture, ce qui ne peut s'envisager,
- **En ce qui concerne dérogation à l'art.6 du titre I du RRU, hauteur en toiture,** la demande de dérogation est de peu d'importance et n'a pas d'impact important pour le tissu bâti environnant, mais n'est pas respectueuse d'un équilibre avec la maison existante et ses proportions : qu'il s'indique de supprimer les deux derniers niveaux du projet et de réadapter le projet en conséquence

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

- La situation du bien et sa valeur patrimoniale en tant que témoin du passé datant 1932, justifie que le projet modifié devra respecter le recul latéral de 4 mètres pour l'avancée en façade avant, par rapport au nu de façade préservée de la maison existante, les vues depuis l'espace public et un meilleur équilibre du projet d'immeuble en termes de niveaux derrière la maison

Considérant dès lors que les modifications à apporter au projet sont telles que le projet doit être réétudié de manière profonde

Avis DEFAVORABLE

Avis de BDU Direction de l'urbanisme et la Direction des Monuments et des Sites

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

- L'avis de la précédente commission de concertation précisait que la démolition de la maison existante ne peut s'envisager au vu de son caractère patrimonial, parmi les derniers témoins des maisons de maître de l'avenue « Longchamp » et dont seulement quelques maisons rappellent ce passé fastueux et mentionne également l'intérêt de cet habitat en ordre ouvert et semi-ouvert de cet urbanisation du début du XXIème siècle
- L'avis de la précédente commission de concertation précisait également que seul un projet qui respecterait la villa existante pourrait être envisagé,
- L'avis de la précédente commission de concertation donnait la possibilité d'une extension en façade arrière de la maison existante, ce qui permet de conserver les vues depuis l'axe structurant en ZICHEE, celle-ci étant justifiée par la présence de ces maisons patrimoniales ;
- Le projet tel que présenté ne conserve qu'une étroite « tranche » et s'apparente plus à du façadisme qu'à une volonté de maintien de la villa existante, souscrit dans l'avis de la précédente commission de concertation
- La demande telle que présentée ne met pas la villa patrimoniale en valeur et porte de surcroît une atteinte trop importante en termes de densité et de gabarit des immeubles projetés.
- Le projet ne répond à aucune des remarques émises en commission de concertation en ce qui concerne la dérogation concernant la profondeur, le maintien des ouvertures en intérieur d'îlot et la disparition concernant la visibilité de la façade principale de l'immeuble depuis l'espace public ;
- Le projet est peu respectueux de la maison existante et de l'équilibre entre les volumes bâtis ;
- Le projet ne conserve aucune des caractéristiques de la villa (pas même pour les 5 mètres conservés) et que cette première travée sera également transformée ;
- le programme reste très important au regard de l'impact du projet sur la villa existante et ne peut justifier l'importance et le nombre de dérogations demandées ;
- La maison existante doit rester prépondérante en visibilité depuis l'axe structurant en ZICHEE et qu'il s'indique de retravailler le projet en ce sens tant du point de vue de sa densité, de son gabarit et de son implantation tout en conservant l'intérêt paysager de l'avenue Churchill proche du Bois de la Cambre
- Considérant tout ce qui précède le projet n'est pas acceptable tel que présenté ;

AVIS DEFAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 27/04/2016
Objet n° 06

Dossier 16-41433-2013 - Enquête n° 063/16

Demandeur : Monsieur et Madame Nicolas Lefèvre & Ryoko Abe

Situation : avenue Circulaire, 104

Objet : démolir une habitation uni-familiale et construire un bâtiment principal avec 1 logement et une extension en 2 volumes pour 1 et 2 appartements

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à une séance ultérieure afin de pouvoir permettre la vérification des aspects juridiques de la demande.

Commune d'Uccle – Service Environnement
Commission de concertation
Séance du mercredi 27 avril 2016
Objet n° 07 - PE-9712-2016

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-9712-2016
Situation	Rue Victor Gambier 19-23-25-27, 1180 Bruxelles
Demandeur	ACP Renaissance
Objet	Parking couvert
P.R.A.S.	Zone d'habitation
Enquête publique	Du 14/03/2016 au 28/03/2016
Motifs	Permis d'environnement sans certificat préalable

AVIS

Nombre de réactions de l'enquête publique: 0

Considérant que :

- Le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- Il s'agit d'une régularisation ;
- Le site n'a jamais fait l'objet de plainte ;
- Le rapport du SIAMU comporte 5 remarques ;

Et à condition de :

- Se mettre en conformité par rapport aux remarques du SIAMU.
- Introduire la reconnaissance d'état du sol avant le 19/07/2016.

AVIS FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 27/04/2016
Objet n° 8

Dossier 16-42407-2015- Enquête n° 61/16

Demandeur : Monsieur Robert Fischer OCEAN GROUP S.A.

Situation : Avenue de la Floride de 125 à 127

Objet : la construction de 3 immeubles à appartements ainsi que démolir une villa (écurie + 2 serres + pavillon) et l'abattage de 65 arbres.

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42407-2015 introduite le 19/01/2015 par la S.A. OCEAN GROUP c/o Monsieur Robert Fischer, et visant à la construction de 3 immeubles à appartements suite à la démolition d'une villa et de ses annexes (écurie + 2 serres + pavillon) et l'abattage de 65 arbres sur le bien sis avenue de la Floride, 125 à 127;

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 - Quartier Floride/Langeveld (AR du 15.04.1988) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière de volume et de densité ;

Vu que le site sur lequel porte la demande comporte un tulipier inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11/03/2010 ;

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

Que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme :

- d'un rapport d'incidences, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 20 et 26 de l'annexe B du CoBAT,

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 :
 - article 1.2.2. nombre de logement projeté dans l'immeuble A.
 - article 1.4.2. gabarit, 1.5. immeubles B et C de plus de 2 niveaux et de plus de 7 mètres de haut, en ce que le projet prévoit un 3ème étage en recul permettant un accès à la terrasse en toiture,
 - article 1.5. toiture plate au lieu de toiture à versants,
 - article 1.5. terrasses non intégrées dans le volume de la toiture, de largeur supérieure à 2/3 et de plus de 4 mètres de large, en ce que les terrasses sont aménagées sur les toitures plates,
 - article 10.0. modification de limite d'une zone de protection d'arbres du PPAS,
- Motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme / permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre
 - demande de permis mixte (art. 124 du CoBAT) (catégorie 20 et 26 de l'annexe B),
 - demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT – Annexe B – rubrique n°20 et 26),
 - aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²,

- o 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,

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

- o Art. 207 §1.al4- Bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours d'inscription depuis max 2 ans (art 216),
- o Art. 207 §1.al4 - Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333),

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:

- o *il est inconcevable de démolir une maison datant de 1923 (plaque de l'architecte dans le pilastre de l'entrée),*
- o *le bloc C est implanté de manière inacceptable pour deux riverains de l'avenue de Sumatra 24 A et 24B, et crée des vues plongeantes,*
- o *aucune justification n'est donnée sur la dérogation au gabarit des immeubles B et C, et l'étage supplémentaire est vraiment préjudiciable pour les riverains,*
- o *la présence de piscine sur le toit va créer des nuisances sonores en intérieur d'îlot pour tous les voisins,*
- o *crainte d'embouteillage dû à la sortie de 42 véhicules proche du carrefour De Fré, la pollution sur le site par le passage de 42 véhicules,*
- o *l'immeuble B est trop proche de la limite du terrain,*
- o *le projet doit replanter le même nombre d'arbres que ceux à abattre,*
- o *l'abattage de 65 arbres va sérieusement modifier le biotope de cette propriété, car le site accueille de nombreux oiseaux,*
- o *le projet modifie considérablement l'environnement des appartements de l'immeuble 75 Sumatra dont les terrasses sont orientés vers le site faisant l'objet de la demande, vue, ensoleillement, passage carrossable, bruit des piscines. Le projet nuit gravement à la tranquillité en intérieur d'îlot,*
- o *les zones de protection d'arbres sont expressément non aedificandi. Le PPAS ne prévoit que le fait de pouvoir modifier les limites de ces zones. Les aspirations maximalistes ne justifient pas le fait de modifier ces zones. Le réclamant fait référence à la décision du Conseil d'Etat 73.749 qui précise que la modification de la zone de protection ne peut avoir pour effet de porter atteinte à la nature même de la zone et d'anéantir son caractère spécifique. La construction projetée est incompatible à l'emplacement prévu,*
- o *le projet déroge de manière trop importante, par leur nombre et par leur nature,*
- o *le bâtiment A viole de manière substantielle à la profondeur de 15 mètres et au nombre de logements,*
- o *dérogation à la hauteur, les étages à considérer en toiture étant au nombre de 2,*
- o *le taux d'emprise est dépassé (17 au lieu de 16.6 %),*
- o *pour réduire les nuisances des véhicules en intérieur d'îlot, les accès doivent être prévus à l'entrée de la propriété,*
- o *l'absence de l'avis du SIAMU ne permet pas de savoir si un accès de 3 mètres de large est accepté,*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/09/2015 : dépôt de la demande (modifiée) à la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain

Accusé de réception d'un dossier complet dressé par Bruxelles-développement urbain non daté

02/02/2016 : demande d'avis en application de l'article 177 du CoBAT adressée au Collège des Bourgmestre et Echevins par le fonctionnaire délégué, demandant

pendant au Collège des Bourgmestre et Echevins d'attendre la notification du caractère complet du rapport d'incidences environnementales

17/02/2016 : notification par le fonctionnaire délégué du caractère complet du rapport d'incidences environnementales

17/02/2016 : avis de la CRMS

18/02/2016 : réception de cette notification par le Collège des Bourgmestre et Echevins

14/03/2016 au 28/03/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite, en vue de la présentation de la demande à la séance de la Commission de concertation du 27/04/2016

28/04/2016 : séance publique de la Commission de concertation

Considérant que l'article 177 §2/1 du CoBAT dispose que le Collège des Bourgmestre et Echevins dispose d'un délai de 30 jours consécutif à la clôture de l'enquête publique pour émettre son avis, faute de quoi cet avis est réputé favorable ;

Qu'en l'espèce, il est regrettable qu'il ne soit pas possible, pour le Collège des Bourgmestre et Echevins, d'émettre cet avis en étant éclairé par celui de la Commission de concertation et les débats constructifs qui s'y tiennent ;

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

- l'avis du Service Vert de la Commune d'Uccle, libellé comme suit
 - *Abattage d'arbre(s):*
Le projet prévoit l'abattage de 47 arbres à haute-tige. Certains de ces arbres, dont un sujet remarquable, se situent en zone de protection comme spécifié dans le PPAS 51. Ces abattages ont pour but de permettre la réalisation du projet tout en tentant de conserver et de mettre en valeur les autres arbres remarquables du site. Toutefois le Service Vert, après visite sur site, émet des réserves quant à l'implantation du bâtiment C et l'abattage du hêtre pleureur bordant la villa actuelle. Une réflexion pourrait être établie en vue de modifier l'implantation des bâtiments projetés, voire d'envisager la fusion des bâtiments B & C en zone non protégée. Le Service Vert souhaite la proposition d'un scénario alternatif allant dans ce sens.
 - *Maintien d'arbre(s):*
Tous les autres arbres sont à maintenir et devront faire l'objet de mesures de protection comme détaillé ci-après.
 - *Zone de protection des arbres:*
Le bâtiment C du projet empiète fortement sur la zone de protection des arbres et propose sa modification afin de permettre l'implantation du bâti. Cette demande de dérogation ne correspond pas avec la réalité du terrain et risque de fortement altérer la nature du site.
 - *Zones de recul:*
La zone de recul vis-à-vis de la voirie devra être plantée de sujets aux dimensions suffisantes pour créer un écran vert opaque dès la fin du chantier.
 - *Replantations:*
Le Service Vert impose la replantation de 47 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.*

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

- l'avis conforme et défavorable de la CRMS

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

- le quartier dans lequel se situe la demande est un vaste quartier résidentiel et mixte régi par le plan particulier d'affectation du sol 51
- Dans ce quartier, l'avenue de la Floride est bordée de constructions implantées en ordre ouvert ou semi-ouvert, en recul des alignements,
- Les zones de recul sont bordées de haies,

- Le paysage de l'avenue est arboré avec les arbres d'alignement et l'importance des plantations sur le terrain faisant l'objet de la demande participe à la qualité paysagère des lieux,
- La propriété est caractéristique des grandes propriétés qui se sont développées dans les quartiers verts de la seconde couronne à la fin du XIX^e et au début du XX^e siècle,
- La maison n°125-127 (typologie de manoir) sur laquelle porte la demande, bâtie en 1909 et due à l'architecte Adolphe Pirenne, est implantée au centre de cette parcelle prestigieuse de 1ha 46ares 05ca,
- En intérieur d'îlot, 2 serres, 2 écuries et un pavillon de jardin sont situés à l'arrière du manoir,
- Selon le rapport d'incidences, les annexes sont en état de vétusté avancé et les serres sont majoritairement détruites,
- La maison de droite (n°113) de gabarit R+1+T, est implantée à +/- 23.75 mètres de la limite latérale droite du terrain,
- La maison de gauche (n°129) de gabarit R+2, est implantée à +/- 1.85 mètre de la limite latérale gauche du terrain,
- En fond de parcelle, le terrain contigu comprend des immeubles à appartements multiples de gabarit R+3+penthouse+toiture, le plus proche étant implanté à 8 mètres de la limite de fond,
- Le couvert végétal est important en zone de recul, comprend un alignement d'arbres rendant l'intérieur de la propriété invisible de la rue,
- Le terrain comprend 8 arbres remarquables, 17 arbres de moyenne importance et beaucoup d'arbres sans valeur réelle,
- La limite droite du terrain comprend un alignement d'épicéas,
- Le terrain comprend une zone non arborée à l'avant du manoir, élément essentiel du paysage, un terrain de tennis, un potager,
- Le plan particulier d'affectation du sol comporte une zone de protection d'arbres qui ne reprend pas l'ensemble des arbres (dont un hêtre pleureur remarquable) et qui comprend des zones sans arbres à l'arrière de l'érable pleureur,
- Le relief est marqué par une pente ascendante vers le fond de la parcelle, et plus faiblement transversalement vers le côté droit de la parcelle,

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

- La démolition du Manoir construit en 1923, inscrit à l'inventaire du patrimoine, et des bâtiments annexes,
- La construction de 3 immeubles à appartements, 1 situé à l'avant du terrain 'à front de voirie' et 2 à l'arrière du terrain 'en intérieur d'îlot',
- La construction d'un sous-sol commun pour 42 voitures,
- L'abattage de 65 arbres,
- Le déplacement d'un arbre d'alignement et l'élargissement de l'accès à front de voirie,

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

- Le projet vise la construction de logements de luxe sur une parcelle de prestige, témoin des grandes propriétés aménagées à la fin du XIX^e siècle,

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

- en matière de programme :
 - le projet prévoit 13 appartements d'une superficie moyenne de 455 m² (espaces communs compris),
 - le programme se décline en 1 appartement à 2 chambres, 8 appartements à 3 chambres et 4 appartements à 4 chambres,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le plan d'implantation limite la représentation de la végétation à la parcelle faisant l'objet de la demande alors que la parcelle voisine (65-75 Langeveld) contient, proche de la mitoyenneté, un alignement d'arbres important,

- le projet implante 3 immeubles en ordre ouvert, parmi lesquels :
 - l'immeuble A est implanté sur l'ancien terrain de tennis,
 - l'immeuble B est implanté à l'arrière et en oblique par rapport à l'immeuble A, mais nécessite une légère modification de la zone de protection d'arbres,
 - l'immeuble C, à planter dans l'angle nord-ouest du terrain, dans une zone absente de végétation significative (ancien potager), nécessite une plus importante modification de la zone de protection d'arbres, en la déplaçant plus proche des limites de la parcelle,
- en termes de gabarit, les immeubles présentent des toitures plates, objet d'une dérogation,
- les immeubles B et C comprennent un 3^{ème} niveau en recul, objet d'une dérogation, destiné à agrémenter ces logements d'un salon en duplex donnant accès à une terrasse aménagée en partie sur la toiture plate et à une piscine,
- l'immeuble C déroge légèrement à la règle d'implantation sous un dégagement en pyramide à 35° à compter des limites du terrain,
- les piscines en toiture des bâtiments B et C vont créer des nuisances sonores évidentes pour tous les voisins,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande de permis d'abattage du tulipier a été refusée en date du 07/08/2015 par la région (arbre remarquable à l'inventaire),
 - les toitures plates sont verdurisées,
 - 65 arbres sont proposés à l'abattage, autant d'arbres à la plantation,
 - les arbres situés le long de la limite droite de la parcelle sont remplacés par 8 arbres,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le sous-sol comprend un parking de 42 emplacements (dont 6 pour personnes à mobilité réduite) pour les 13 appartements, soit un ratio de 3.2 emplacements par logement, ce qui déroge au titre VII du règlement régional d'urbanisme (maximum 2). Le supplément de 21 emplacements par rapport à 26 emplacements autorisables est important, justifié par les emplacements pour visiteur (+/- 1 place par appartement),
 - l'entrée des parkings est située pour l'immeuble A à 27 mètres de la voirie et pour les immeubles B et C à 50 mètres de la voirie, ce qui crée des nuisances en intérieur d'îlot,
 - l'immeuble A offre 15 emplacements pour 5 appartements dont 5 emplacements pour visiteurs (dont 3 emplacements pour personnes à mobilité réduite) et un local pour le rangement de 9 vélos,
 - l'immeuble B offre 14 emplacements pour 4 appartements dont 4 emplacements pour visiteurs (dont 4 emplacements pour personnes à mobilité réduite) et un local pour le rangement de 8 vélos,
 - l'immeuble C offre 13 emplacements pour 4 appartements dont 5 emplacements pour visiteurs (dont 1 emplacement pour personnes à mobilité réduite) et un local pour le rangement de 8 vélos,
 - les parkings B et C sont reliés entre eux par un accès carrossable,
 - le projet propose 5 emplacements non couverts dont 3 illustrés au plan G2,
 - le projet comporte 3 locaux pour vélos, un total de 26 vélos,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet comprend des citernes et bassins d'orage. Aucune infiltration n'est prévue alors que le site le permet largement,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le site présente une qualité exceptionnelle, et que tout aménagement doit tenir compte de ces grandes qualités paysagères,
 - vu la proximité d'arbres remarquables, le tulipier, un cèdre du Japon et un hêtre pleureur, la démolition du manoir modifiera leur environnement proche (vent, ombre, ensoleillement), ce qui est de nature à les fragiliser irréversiblement,

- le hêtre pleureur est proche du bâtiment, dont la démolition serait à coup sûr préjudiciable pour l'arbre,
- le tulipier, au vu de son gabarit, sera affecté par le chantier de démolition et par la modification de son environnement proche,
- pour ces raisons, la demande de la CRMS de maintenir le manoir est dès lors justifiée,
- la demande du service vert de maintenir le hêtre pleureur est justifiée en raison de son très bon état sanitaire,

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

- le plan particulier d'affectation du sol 51 affecte la majeure partie de site en zone d'habitat en ordre ouvert (article 1.0) dont une partie substantielle avec surimpression de zone de protection d'arbres (article 10.0) et en zone de recul (article 8.0) le long de l'alignement de l'avenue,
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS),
 - article 1.2.2. : *nombre de logements de l'immeuble A = 5 logements.*
 - au sein de la zone d'habitat en ordre ouvert, les prescriptions graphiques du PPAS optent :
 - le long de certaines avenues, pour des zones de bâtisse (parfois de profondeur variable) directement contiguës, à l'avant, à la zone de recul minimale et, à l'arrière, à la zone de cours et jardins, notamment avenue de Sumatra ou encore avenue De Fré,
 - ailleurs, dans les très grands îlots (dont celui dans lequel se situe la demande) pour des parties entières d'îlot et des parcelles totalement affectées en zone d'habitat en ordre ouvert (prescription 1.0), ne précisant pas de zone d'implantation pour des parcelles comprenant des constructions existantes en intérieur d'îlot, notamment les immeubles 65-75 avenue Langeveld, sachant que ces parcelles, comportant pour la plupart des surimpressions de zone de protection d'arbres, sont soumises à des contraintes d'implantation nécessitant de tenir davantage compte de cet objectif paysager du plan particulier d'affectation du sol, et de paramètres tels que le relief, l'orientation, ou encore le couvert végétal
 - c'est le cas de la parcelle sur laquelle porte la demande, et on observe par ailleurs :
 - que le plan de secteur, plan supérieur au moment de l'approbation du plan particulier d'affectation du sol par arrêté royal, définit l'intérieur d'îlot comme « l'ensemble des espaces au-delà de la profondeur normale pour les lieux des bâtiments à rue »,
 - que le plan régional d'affectation du sol définit l'intérieur de l'îlot comme « espace au-delà de la profondeur de construction définie par le plan particulier d'affectation du sol ou, à défaut, par règlement régional ou communal d'urbanisme »
 - Selon cette analyse du service de l'urbanisme, il ressort que le bâtiment A n'est pas implanté en intérieur d'îlot mais à faible distance de la limite de la zone de recul minimale, alors que les immeubles B et C du projet, comportant chacun 4 logements, répondent aux règles de l'article 1.4.2 du plan particulier d'affectation du sol,
 - Il en découle que le nombre de logement que prévoit le projet au sein de cet immeuble est conforme à ce que permet le plan particulier d'affectation du sol, et toute mention de dérogation sur cet aspect est dès lors nulle et non avenue,
- article 1.3.2 : *le gabarit en profondeur du bâtiment principal est limité à 15 m.*
 - on notera que pour cette parcelle et les autres répondant aux cas de figure comparables dans les îlots de très grande superficie de ce quartier, que le PPAS n'a pas entendu préciser la notion de construction 'à front de voirie' ou 'en

intérieur d'îlot', laissée dès lors, pour ce territoire et ces parties d'îlots, à l'appréciation du bon aménagement des lieux et qu'au sens du Règlement Régional d'Urbanisme, l'implantation du projet est régie par l'article 6 du Règlement Régional d'Urbanisme, relatif aux constructions isolées, alors qu'une limitation de profondeur de bâtisse à 15 mètres au sein de zones aedificandi précédées de zone de recul et suivie d'une zone de jardin vise, en toute logique urbanistique, une profondeur de bâtisse mesurée perpendiculairement à l'alignement, de sorte à éviter fortes disparités dans le ruban bâti, et partant, des pertes de vues et d'ensoleillement,

- le PPAS ne précise pas non plus de zone de profondeur de bâtisse à front de voirie pour cette parcelle, ce qui tient compte, de la possibilité d'implanter des immeubles en oblique par rapport à l'alignement, au vu notamment de la surimpression de zone de protection d'arbres ou du tracé irrégulier des parcelles avec des limites orientées dans diverses directions,
- on notera que la largeur de façade de l'immeuble A (+/-18 mètres) correspond à 23% de la largeur du terrain à l'alignement, laissant la part belle au maintien de la végétation existante du site perceptible dans le paysage de l'avenue, perspective d'autant plus importante qu'elle se situe dans une courbe concave,
- article 1.4.2. : *gabarit, article 1.5. immeubles B et C de plus de 2 niveaux et de plus de 7 mètres de haut*, en ce que le projet prévoit un 3^{ème} étage en recul permettant un accès à la terrasse en toiture :
 - la dérogation d'ajouter un étage ne se justifie pas au regard du bon aménagement des lieux, et notamment au regard du fait que l'implantation de ces immeubles B et C est proposée en fonction du tracé des limites parcellaires, laissant une zone latérale dans laquelle est aménagée le chemin d'accès aux immeubles (3 mètres - 6 mètres dans le 1^{er} tronçon - de largeur, augmentée d'1.20 mètre, voire à certains endroits, d'emplacements de stationnement longitudinaux du côté des parcelles contiguës, laissant peu d'espace, le long de la limite parcellaire, pour les aménagements paysagers,
 - on remarquera cependant la présence d'un haut mur de clôture, à proximité directe du chemin d'accès projeté, que le projet entend compléter d'un alignement d'arbres,
 - la construction doit donc impérativement, au vu de ce parti d'aménagement, s'implanter entièrement sous le gabarit de forme pyramidale à 35°, prenant naissance au niveau naturel du sol au droit des limites mitoyennes des parcelles : il y aurait lieu de compléter la demande de coupes d'implantation au droit de chaque angle des immeubles du projet qui sont situés du côté de la limite parcellaire afin de vérifier la conformité du projet à cet aspect du plan particulier d'affectation du sol ,
- le prescrit précise que les volumes sous toiture sont habitables sur un seul niveau, alors que pour ces deux immeubles deux niveaux, même en recul, sont prévus au-dessus du gabarit maximal autorisé, cette dérogation n'étant pas justifiée,
- article 1.5. : *toitures à deux ou plusieurs versants* :
 - le plan particulier d'affectation du sol précise, qu'à certains endroits, pour le bon aménagement des lieux, des toitures plates ou à la Mansart peuvent être autorisées ;
 - le parti du projet opte pour des toitures plates et non des toitures à versants. Les toitures plates du projet font partie du style architectural cohérent de l'ensemble proposé, et permettent, vu la concentration des emprises inhérentes à l'importante zone de protection d'arbres, d'éviter des toitures de grande hauteur et de proposer des hauteurs compatibles avec le maintien de la perception des cimes des arbres dans le paysage des lieux,
 - l'importance du couvert végétal à maintenir, tant en termes de densité qu'en termes de hauteur, est telle que les constructions seront, sauf exception, peu

visibles des environs et assurera une bonne intégration entre bâtiments de typologies différentes,

- les toitures plates ne sont pas étrangères au quartier, plusieurs immeubles à toiture plate sont situés dans l'environnement de la demande comme avenue de Sumatra, ou avenue de la Floride aux abords de l'avenue de Fré,
- article 1.5. : en ce que par la forme de la toiture plate ne permet pas d'intégrer les terrasses dans le volume de la toiture, ni de les limiter en largeur (max supérieure à 2/3 et 4 mètres de large). Les terrasses aménagées sur la toiture plate des immeubles B et C accessibles par un niveau dérogatoire non acceptable devraient être supprimées,
- le taux d'emprise est légèrement dépassé (17 au lieu de 16.6%), dérogation qui ne se justifie pas,
- art. 10.0 du PPAS 51 (Quartier Floride-Langeveld): modification de limite d'une zone de protection d'arbres du PPAS :
 - la zone de protection d'arbres du PPAS est destinée à la sauvegarde des plantations et à leur régénération, a pour objectif de séparer les espaces et donc de limiter visuellement les intérieurs d'îlots par la réalisation ou le maintien d'un écran végétal vise. Les plantations participent à l'aménagement paysager du site. Cette zone est à considérer comme non aedificandi, sauf situation particulière où, en raison des conditions locales, la limite de la zone peut être modifiée moyennant des mesures particulières de publicité,
 - le projet vise à modifier la limite de cette zone à l'angle NO afin de la situer plus proche des limites du terrain. Cette zone est dépourvue de plantation. Le projet ajoute 4 arbres en limite de parcelle, ce qui tend à répondre à l'objectif du PPAS, mais il inscrit également dans cette zone de protection la zone de rebroussement destinée aux véhicules de secours, ce qui ne permet pas de densifier la végétation dans l'ensemble de cette zone,
 - le projet vise dès lors à renforcer les plantations existantes aux abords des limites du terrain, afin de limiter les vues entre les terrains,
 - la modification répond ainsi aux objectifs du plan particulier d'affectation du sol, de même que par la plantation de haies et d'alignements d'arbres en limites de parcelle,
 - quant à la réclamation du riverain proche de l'immeuble B projeté et à la référence à l'arrêt 73.749 du Conseil d'Etat, il y a lieu de considérer ce qui suit :
 - cet arrêt porte sur une petite parcelle d'angle, qui a fait par la suite l'objet du permis d'urbanisme n°16-36227-2003 autorisant des constructions en zone de protection d'arbres,
 - cette parcelle était pour sa quasi-totalité couverte par la surimpression,
 - ce n'est pas le cas de la parcelle sur laquelle porte la demande, qui laisse de substantielles parties de la parcelle, où peuvent s'implanter des bâtiments,
 - la modification de la limite de la zone est au profit du réclamant :
 - en ce que le projet prévoit des plantations d'arbres longeant le haut mur de clôture qui sépare les deux parcelles,
 - en ce que son immeuble est implanté à 8 mètres de la limite inter-parcelles, pour une distance entre façades, au droit du vis-à-vis direct entre les deux bâtiments, de minimum 21 mètres à l'endroit le plus proche et de 26 mètres de l'autre côté,
 - il en découle qu'en termes de respect d'intimité entre les deux immeubles, le projet propose une implantation de l'immeuble B respectivement à 13 mètres et à 16 mètres de la limite parcellaire quand le plan particulier d'affectation du sol impose une distance minimale de 10 mètres,
 - il y a lieu également de tenir compte du fait que l'écran végétal situé sur la parcelle du complexe dans lequel habite le réclamant est interrompu au droit de cette façade, et que ces logements bénéficieront de l'alignement à planter

dans le cadre du projet, tout en étant protégés des nuisances directes dues à la circulation sur le chemin d'accès,

- on notera par ailleurs que l'accès au parking des deux immeubles B et C se trouve à plus de 37 mètres de l'angle de l'immeuble du réclamant, bien en dehors de la zone de vis-à-vis direct entre les deux immeubles. Seule une circulation résiduelle et accessoire devrait en conséquence parcourir le chemin d'accès devant la façade du réclamant, la majeure partie des véhicules (dont ceux de visiteurs) étant dirigés vers le sous-sol par cette trémie commune aux 2 immeubles,
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidences (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) :
 - le projet situe les trémies d'accès aux sous-sols le plus près possible de l'avenue,
 - le chemin aménagé à l'air libre est de faible largeur et de typologie « allée de parc » en pavés drainants, complétée de la sur-largeur nécessaire pour le passage des véhicules de secours,
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²),
 - la demande propose un projet qui tend à réaliser la densité de bâti maximale que propose le plan particulier d'affectation du sol, ce qui n'est pas possible dans le respect du bon aménagement des lieux en fonction des diverses contraintes du site,
- application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte),

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

- Art. 207 §1.a14, monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333) :
 - le manoir présente des qualités architecturales et un état de conservation remarquable,
 - la CRMS s'oppose à la démolition,
 - elle demande également de conserver les éléments en rocailles (pigeonnier et kiosque),
 - elle estime que la démolition du manoir modifierait les couloirs de vent, capables de fragiliser le tulipier et susceptibles de provoquer le bris de branches charpentières,
 - elle estime également que le chantier de démolition pourrait être préjudiciable pour le tulipier,
 - elle estime que le projet doit être réduit à la construction de 2 immeubles (A et B),
 - le maintien du manoir impose de réduire l'emprise de l'immeuble B afin d'éviter les vis-à-vis entre cet immeuble et le manoir,
- Art. 207 §1.a14 - Bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours d'inscription depuis max 2 ans (art 216) :
 - le projet prévoit l'abattage de plusieurs arbres remarquables. La CRMS a relevé des erreurs dans le compte des arbres remarquables, au nombre de 15 et non de 8, et demande que l'inventaire soit corrigé et actualisé ; elle demande de ne pas déplacer le cèdre du Japon,

Considérant, sur cet aspect patrimonial que :

- la demande doit être précisée dans le sens souhaité par la CRMS, notamment en ce qui concerne les arbres,
- le maintien du manoir n'est pas incompatible avec sa transformation et sa reconversion en un programme d'un ou de plusieurs logements (maximum 4 selon le prescrit du PPA),
- le manoir est très proche du tulipier inscrit sur la liste de sauvegarde et son maintien permettrait également le maintien d'arbres importants (un hêtre pleureur, un cèdre du Japon),

- son maintien nécessite une réévaluation de l'implantation de l'immeuble B pour en permettre un bon éclairage naturel et un bon ensoleillement, et limiter les vis-à-vis,

Considérant qu'en ce qui concerne le permis d'environnement :

Considérant que :

- Le projet comporte un nombre d'emplacements de stationnement nettement supérieur à la norme sans en justifier réellement la nécessité;
- Une partie des emplacements excédentaires pourraient être dédiées aux visiteurs et livraisons afin de supprimer ceux à l'air libre et la grande zone de livraison ;
- La disposition des immeubles implique la réalisation d'une voirie qui s'étend profondément dans la parcelle et le long des mitoyens ;
- L'ensemble des sorties de ventilations des parkings se font dans le parc arboré et non en toiture des immeubles ;
- Il n'est pas fait mention du devenir des eaux des piscines ;
- Le projet prévoit la réutilisation partielle des eaux de pluie via des citernes pour l'arrosage et l'entretien des communs avec rejet du trop-plein vers l'égout ;
- La gestion des eaux de pluies sur la parcelle, en plus des citernes, se fera via des bassins d'orage qui se videront également dans les égouts alors que le site se prête tout à fait à la possibilité de systèmes d'infiltration, de noues, de pièces d'eau et qu'une réflexion paysagère aboutie aurait pu proposer ce type de solutions;
- L'avenue de Fré est régulièrement inondée par le débordement des égouts en cas de fortes pluies et qu'un système d'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement in situ permettrait d'éviter une surcharge supplémentaire des égouts ;
- Cette solution est tout à fait envisageable aux vues de la grandeur de la parcelle, de la profondeur de la nappe phréatique et du type de sol et sous-sol ;
- Le site est dans sa plus grande partie en zone de protection d'arbres au PPAS et que le projet s'insère fortement dans l'intérieur de l'îlot nécessitant l'abattage de plus de 60 arbres;
- L'emplacement des différents bâtiments dans le projet ne permet plus une continuité du maillage vert ;
- Dans le rapport d'incidences, il n'est nulle part fait mention de la faune du site ;
- Il n'y a pas de précision quant au type de grillage/ treillis qu'il est prévu d'installer sur le pourtour du site ;
- Les différents types d'essences de replantation prévues (arbres, buissons,...) n'apportent aucune valeur au niveau biodiversité au site (origine, durabilité, résilience, mellifère, ...)

Considérant qu'en conclusion :

- le manoir doit être conservé tant pour ses qualités historiques que pour maintenir l'environnement des arbres remarquables,
- le projet porte préjudice aux qualités végétales exceptionnelles du site qui comprend 15 arbres remarquables,
- les dérogations relatives au niveau supplémentaire des immeubles B et C ne sont pas justifiées,

Considérant que la demande doit être modifiée de manière substantielle ;

Qu'une nouvelle demande devra :

- corriger l'inventaire des arbres remarquables selon les remarques de la CRMS,
- maintenir le manoir, renoncer dès lors à la construction de l'immeuble C,
- proposer un projet de réaménagement du manoir dans le respect des indices de densité du plan particulier d'affectation du sol,
- maintenir le hêtre pleureur et le cèdre du Japon proposés à l'abattage,
- respecter le prescrit du PPAS en ce qui concerne l'implantation (pyramide à 35°) et le volume (un seul niveau en recul) pour l'immeuble B,
- respecter le prescrit du PPAS en ce qui concerne l'emprise (max 16.6%),
- être soumis à une nouvelle enquête publique,

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 27/04/2016
Objet n° 09

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

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis de lotir n°PL-24-bis introduite le 24/12/2015 par Monsieur Jean-Bernard Dumont, visant à modifier le permis de lotir 24 sur le bien sis Bosveldweg de 80A-82A à 82;

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 (AR 15/04/1988) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol

Considérant que la demande porte sur la modification du permis de lotir (PL) n°24 octroyé le 24/04/1963 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins et non périmé pour les lots concernés,

Considérant que la parcelle a fait l'objet du PV 2014/2 (12/01/2014) pour modification sensible du relief du sol sur une superficie de +/- 500m² dans le fond de cette grande parcelle

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°0.6 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur les travaux en intérieur d'îlot,
- 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 régie par un plan particulier d'affectation du sol:
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de la dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.3.1 en ce qui concerne le recul latéral en implantation, soit un minimum de 3mètre, avec $L = H/2$ (L : 3m minimum – H : hauteur sous corniche par rapport au niveau naturel du sol,
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir en vigueur, en ce qui concerne les implantations et l'accès au lot de fond

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 :

24/12/2015 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

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

Vu l'avis reporté en séance du 20/04/2016 en vue de vérifications juridiques

Vu le courriel introduit par le demandeur, suite aux observations faites en séance de commission et qui stipule que :

- le recul à rue est nécessaire pour assurer une pente correcte pour le garage,

- le prescrit du permis de lotir permet la construction d'une piscine en préservant 5 mètres par rapport aux limites parcellaires et que ce recul devrait être limité à 3 mètres, à l'instar de ce que prescrit le PPAS n°51 qui couvre le bien

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 essentiellement de maisons unifamiliales disposant de beaux jardins de ville,
- Dans ce quartier, le Bosveldweg est une voirie à usage public en gravier qui relie deux voiries communales et distribue de nombreuses parcelles où s'implante des villas,

Considérant que le dossier présente l'historique de permis de lotir et notamment le fait que

- Les parcelles cadastrées 2^{ème} division, Section C, n°167P5, K5 et L5, sur lesquelles porte la demande, s'implante dans le grand îlot formé par le Bosveldweg, les avenues de la Floride, Montjoie et Mosciki,
- Orientée Nord-Est côté jardin, elles sont divisées, via le permis de lotir en vigueur n°24, en :
 - sur la gauche de la parcelle, l'accès de 5 mètres de large vers le lot de fond n°2, qui :
 - occupe toute la largeur du terrain, soit une superficie de 2119,03m²,
 - Comprend une très importante zone de bâtisse avec des reculs de 8 mètres par rapport aux différentes limites mitoyennes
 - le Lot 1 à front de voirie, d'une superficie de 729m² :
 - comprend une zone de bâtisse avec recul de 5 mètres à rue, 2mètres de recul latéral par rapport au chemin d'accès, 4 mètres de recul latéral vis-à-vis du Lot3, à droite de la parcelle et 8 mètres de recul par rapport à la limite de fond de parcelle commune avec le lot de fond,
 - Le Lot 3 à front de voirie, sur la droite de la parcelle, d'une superficie de 6748m² :
 - Prévoit une zone de recul de 5 mètres vis-à-vis de l'alignement
 - comprend une maison existante, implantée à 13 mètres de la voirie, avec des reculs latéraux de 4 mètres vis-à-vis de la parcelle du Lot 1 et 3 mètres de la parcelle voisine de droite, de gabarit R+ toiture
- Que le permis de bâtir de la maison construite suite à ce permis de lotir, a été implantée sur le Lot 1 de sorte à hypothéquer le chemin d'accès prévu pour le Lot de fond n°2 , via le permis n°16-23190-1963
- Qu'une modification du permis de lotir n°24 a été octroyée en 1967, permis de lotir n° 148, avec l'accès du lot de fond via un chemin d'accès créé entre les lots 1 et 3 en milieu de parcelle, mais celui-ci n'a jamais fait l'objet d'une mise en œuvre au sens juridique des termes (la famille Dumont ayant conservé tous les lots), mais a fait l'objet de la modification de l'accès du lot de fond implanté entre les deux maisons à front de voirie,
- Que le PPAS n°51 (15/04/1988) reprend ce permis de lotir n°148 et crée une zone de bâtisse comprenant tous les fonds de jardin en intérieur de cet îlot de ce côté, où s'implantent actuellement plusieurs villas (N°37, 88)
- La parcelle de fond comprend un hêtre pourpre remarquable, dont la majesté nécessite une protection et par conséquent une modification de la zone de bâtisse du Lot 2
- La maison voisine de gauche n° 80 et celle de droite n°84 présentent un gabarit de R+1+toiture, à l'instar de la majorité du bâti environnant

Considérant que la demande telle qu'introduite propose les modifications suivantes :

- Le permis de lotir conserve son programme de 3 Lots, chacun réservé à une maison unifamiliale, avec une zone de travail limitée à 60m² pour les maisons à front de parcelle (LOT 1 et 3) et 40m² pour celle du fond (LOT 2)

- Elle vise une modification importante:
 - de la répartition des lots et de l'accès au lot de fond, implanté entre les Lot1 et 3 à l'instar du permis de lotir n°148
 - de la typologie du bâti, tant en typologie avec la suppression d'une toiture à versant, que vis-à-vis du choix des matériaux plus ouvert permettant l'usage de matières actuelles
- la nouvelle répartition des lots se fait comme suit :
 - Le Lot 1 à front de voirie et du côté gauche de la parcelle:
 - a conservé la profondeur du lot du permis initial, y compris la superficie de l'accès supprimé du lot 2,
 - a été limité en largeur à celle déjà proposée dans la version du permis de lotir n°148, préconisant un recul de 2 mètres vis-à-vis du chemin d'accès du Lot 2, inséré entre les deux parcelles à rue
 - comprend la maison existante et ne fait pas l'objet de prescriptions particulière du permis de lotir, ce qu'il s'indique de préciser en mentionnant que le Lot 1 est exclu du permis de lotir,
 - Le Lot 2 ou Lot de fond situé derrière le Lot 1 et accessible via un accès de 4 mètres de large entre le Lot 1 et le Lot3, +/- au milieu de la parcelle, d'une superficie de 1441,03m²:
 - Comprend une zone de bâtisse, distante de 6 mètres de la parcelle de gauche (4 mètres en sous-sol), 10 mètres de la parcelle de droite et 12mètres de la limite de fond de parcelle, de sorte à ne pas laisser bâtir sous la couronne du hêtre pourpre
 - Propose une densité de 0,5, compte tenu de la superficie de la parcelle hors chemin d'accès et un gabarit de R+1+ toiture, avec une hauteur de 7,50 mètre de hauteur sous corniche,
 - Le Lot 3 à front de voirie, sur la droite de la parcelle occupe toute la profondeur de la parcelle:
 - Comprend une zone de bâtisse respectant une zone de recul de 13 mètres vis-à-vis de l'alignement, des zones de recul latérale de 3 mètres, à l'instar de la maison existante
 - Vise :
 - la possibilité de démolition de la maison existante et la construction d'une maison unifamiliale avec emprise de 1/5 hors sol et 1/4 en sous-sol, au P/S limité à 0,5
 - La création d'un grand jardin sur toute la profondeur au-delà de la zone de bâtisse prévue jusqu'à la limite de fond de parcelle

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

- Le programme de 3 lots tel que dans le permis initial, avec une forte diminution de la partie bâtissable en intérieur d'îlot répond aux objectifs de protection de ceux-ci et au bon aménagement des lieux,
- La nouvelle division proposée, avec le chemin d'accès du lot de fond entre les deux parcelles à front de voirie (situation existante de fait depuis l'obtention du permis de lotir n°148) permet d'assurer un espace suffisant (9 mètres) entre les constructions, participant à l'intimité entre voisins,
- La diminution de la zone de bâtisse en intérieur d'îlot reste cependant trop proche de la couronne du hêtre pourpre remarquable, l'empêchant de se développer et ne permettant pas une zone de terrassement en dehors de la couronne et du tissu racinaire existant,

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

- en matière de programme :
 - le programme de villas unifamiliales s'inscrit dans le tissu environnant et répond au bon aménagement des lieux,

- Vu l'évolution du télé-travail, la zone accessoire aux villas pour profession libérale doit être considéré comme zone de travail, de sorte à être plus ouvert vers toutes les professions
 - en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'implantation et la densité du Lot 2 doivent être limités, de sorte à :
 - créer une zone non bâtie de 2 mètres au-delà de la circonférence du hêtre pourpre, afin de protéger celui-ci et d'en assurer la pérennité;
 - en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le dossier de permis de lotir indique des courbes de niveaux telles qu'elles se présentaient avant modification du relief, objet du PV 2014/2 (12/01/2014) qui devront être précisées lors des permis de bâtir,
 - Le Lot 2 comprend le hêtre pourpre remarquable dont il s'indique de protéger les racines et la couronnes et assurer sa pérennité, ce qui nécessite une limite de l'emprise du projet au-delà de la circonférence de sa couronne : il est à noter que le prescrit du permis de lotir doit protéger cet arbre,
 - Le prescrit devra être adapté avec les conditions éventuelles du Service Vert,
- Vu le courrier introduit suite à la Commission de concertation, la demande de limiter le recul à 3 mètres plutôt que 5 mètres par rapport aux limites voisines pour la construction d'une piscine en zone de jardin, est conforme au PPAS , mais ne permet pas la création d'écrans arbustifs en plus des reculs, et qu'il y a lieu de maintenir la prescription telle que dans la demande, vu la situation en intérieur d'îlot
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet prévoit l'intégration de minimum 1 garage par logement, et que toute demande de permis comprendra également un rangement pour vélos afin de s'inscrire dans les objectifs de développement durable
 - en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - Le prescrit devra être adapté avec les conditions éventuelles 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 l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), le projet en améliore fortement le caractère paysager en réduisant fortement la capacité de construction dans cet intérieur d'îlot, dont il faut encore protéger d'avantage le hêtre pourpre et réduire la faculté de construction à proximité de sa couronne
- En ce qui concerne l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas), la dérogation à l'implantation et son recul latéral de minimum 3 mètres avec la condition complémentaire de $L=H/2$, la dérogation demandée, de l'ordre de 0,75mètre est acceptable en raison des nouvelles normes d'isolation et le fait que le projet crée un volume réduit à R+1, ce qui en limite son impact volumétrique
- En ce qui concerne l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir), la demande modifie à la fois les implantations et la répartition des lots, au profit de la limitation de possibilité de bâtisse en intérieur d'îlot, ce qui répond au bon aménagement des lieux,

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

- Modifier la zone pour profession libérale, accessoire aux villas en zone de travail accessoire, de sorte à être plus ouvert vers toutes les professions
- Limiter la zone d'emprise et la densité du Lot 2 en intérieur d'îlot, en dégagant une zone non bâtie de 2 mètres au-delà de la circonférence du hêtre pourpre, afin de protéger celui-ci,
- Conserver 5mètres de recul par rapport aux limites mitoyennes pour construire une piscine en zone de jardin, en y créant des écrans arbustifs,
- Rajouter une protection de l'arbre remarquable dans le prescrit du permis de lotir,

- Établir dans les prescriptions, un tableau des surfaces constructibles par lot et par niveau,

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 au dossier et participent à son intégration dans le tissu bâti existant
- 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 qu'en ce qui concerne la cessation de l'infraction:

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent apparaître dans le permis de bâtir qui suivra la délivrance du permis de lotir

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 DBU s'abstient.