

Séance du 7 septembre 2016 / Zitting van 7 september 2016

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) Approbation des P.V. des séances de 2013
Goedkeuring van de verslagen van de zittingen van 2013
- 2) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9806-16
Situation : Rue Vanderkindere 195-207
Demandeur : LAMBERT sa
(exploitation d'un concessionnaire de véhicules (show-room, vente, atelier de réparation, carrosserie))
- 3) 136/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.670-16
Situation : Avenue de la Sapinière 33A
Demandeur : Monsieur DE LIEDEKERKE Jacques
(mettre en conformité la transformation de la terrasse arrière)
- 4) 140/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.708-16
Situation : Rue du Bourdon 337
Demandeur : M. et Mme DELEUZE Olivier et MAGNETTE Xavière
(transformer la toiture et l'étendre)
- 5) 141/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.796-16
Situation : Rue de Boetendael 143
Demandeur : Madame OKKONEN Maria Luisa
(placer un conditionnement d'air sur une toiture plate)
- 6) 143/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.776-2016
Situation : Avenue d'Orbaix 15
Demandeur : CONCEPT 9 sprl (Madame Thiry Sabine)
(mettre en conformité une lucarne avant, ajouter un appartement et une nouvelle lucarne à l'arrière)
- 7) 146/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.841-16
Situation : Avenue Brugmann 243
Demandeur : Madame MIKEROVA Julia
(changer l'affectation d'un local commercial en HORECA)
- 8) 144/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.821-16
Situation : Avenue Victor-Emmanuel III 76
Demandeur : M. et Mme DE KEYZER Vincent et SALAMANDRA Daniella
(rehausser une maison uni-familiale)
- 9) – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.806-2016
Situation : rue du Postillon 9
Demandeur : CHLImmo sa – Monsieur LOWY Charly
(régulariser la transformation d'un immeuble de 4 flats avec rez commercial en 2 appartements et un flat avec rez commercial, et modification de la façade principale)
(Uniquement pour avis de la CC)
- 10) 137/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.798-16
Situation : Avenue Brugmann 370
Demandeur : Monsieur HENRY Philippe
(transformer une habitation familiale deux façades)

- 11) 148/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.551-15
Situation : Montagne de Saint-Job 32
Demandeur : CHRIVERA sa (Mme Vandermeulen Valérie)
(la transformation et l'extension d'une maison uni-familiale mitoyenne)
- 12) 147/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.818-16
Situation : Avenue Winston Churchill 15
Demandeur : M. MONTOSA Iglesias Juan Carlos et
Mme DUONG THI Mong Thuy
(rénover une maison uni-familiale avec extension arrière, créer des terrasses au 1^{er} et 2^{ème}, rehausser la toiture et créer un habitat kangourou)
- 13) 142/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.704-16
Situation : Chaussée de Saint-Job 755 / Rue Jean Benaets (9)
Demandeur : Madame WILMERS Danièle
(transformer et étendre une maison d'habitation bi-familiale, étendre la cuisine au rez-de-chaussée et la chambre au premier étage du logement principal, mettre en conformité le studio du 2^{ème} étage et la terrasse du premier étage et rehausser le mitoyen)
- 14) 139/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.810-16
Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel de 87 à 89
Demandeur : Syndic de copropriété Lamy Belgium-Agence d'Uccle sa
(Madame Pierache Muriel)
(démolir et reconstruire le restaurant de la Résidence-services pour seniors « Les Eaux Vives »)
- 15) 134/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.867-16 (art.177)
Situation : Rue Stanley de 37 à 94
Demandeur : Administration communale d'Uccle – Service Vert
(abattre 36 robiniers et les remplacer par 36 nouveaux arbres - SV 87/16)
- 16) 145/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.647-16
Situation : Chaussée de Saint-Job 119
Demandeur : R&N Estate sa (M. Rose Luc)
(construire un immeuble de trois logements, suite à la péremption du permis d'urbanisme 16-38601-2008)
- 17) 129/16 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-42.805-15 (art.177)
et permis d'environnement classe 1B dossier n°9655-15
Situation : rue Egide Van Ophem 40
Demandeur : Pré de la Perche sa (MM. Sallé et Bosmans)
(construire un immeuble de 36 appartements comportant un parking en sous-sol de 37 emplacements (Lot L1))
- 18) 130/16 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-42.845-15 (art.177)
et permis d'environnement classe 1B dossier n°9654-15
Situation : rue Egide Van Ophem
Demandeur : Pré de la Perche sa (MM. Sallé et Bosmans)
(construire un immeuble de 43 appartements comportant un parking en sous-sol de 45 emplacements (Lot L2.1.))
- 19) 131/16 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-42.820-15 (art.177)
et permis d'environnement classe 1B dossier n°9656-15
Situation : rue Egide Van Ophem 40
Demandeur : Pré de la Perche sa (MM. Sallé et Bosmans)

(construire un immeuble de 33 appartements comportant un équipement au rez-de-chaussée et un parking au sous-sol de 36 emplacements (Lot L3))

20) 132/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.863-16 (art.177)

Situation : Rue du Melkriek 3

Demandeur : Athénée Ganenou (M. Herscovici Michel)

(modifier le volume en créant un sas de sécurité à l'entrée de l'école Ganenou, aménager des mesures de sécurité le long de la voirie et un cabanon sur la toiture du bâtiment, abatte 2 arbres en espace public et construire des bacs à plantes (hauteur 1,20m) dans le trottoir)

21) 138/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.601-15 (art.177)

Situation : Chaussée de Saint-Job / Rue du Château d'Eau

Demandeur : EVILLAS sa (M. Van de Ven Chris)

(PERMIS UNIQUE : construire 8 immeubles constitués de 4 unités de logements et un immeuble constitué de 2 unités de logements ; réaliser 46 emplacements de parkings répartis en 3 sous-sols des immeubles et 10 emplacements à l'air libre)

± 17h30 - Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service Environnement
Commission de Concertation
Séance du 07/09/2016
Objet n° 02
Dossier : PE-9806-2016

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-9806-2016
Situation	Rue Vanderkindere 195-207, 1180 Bruxelles
Demandeur	sa Lambert, rue Vanderkindere 195-201 à 1180 Bruxelles
Objet	exploitation d'un concessionnaire de véhicules
P.R.A.S.	zone d'habitation et liseré de noyau commercial
Enquête publique	Du 13/06/2016 au 27/06/2016
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique: 0

- 0 lettre de remarques
- 0 pétition
- 0 opposition verbale

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et liseré de noyau commercial;

Considérant que la demande porte sur la régularisation d'installations existantes (entreprise de vente de véhicules neufs) et sur l'installation d'une nouvelle cabine de peinture;

Vu les avis du SIAMU du 30/09/2013 (réf. CI/1988.0679/6/GG/ac/ et du 21/10/2013 (réf. CI/1988.0679/GG/ac);

Considérant que les conditions d'exploitation jointes à la présente et soumise à l'approbation de l'assemblée garantiront la protection des biens et des personnes contre les nuisances et dangers que les installations pourraient engendrer;

Vu les rapports de visite de contrôle des installations électriques à basse tension qui attestent de leur conformité;

AVIS FAVORABLE à condition de respecter si ce n'est déjà le cas, les prescriptions du SIAMU reprises dans son avis du 30/09/2013 (réf. : CI/1988.0679/GG/ac).

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/09/2016
objet n° 3

Dossier 16-42670-2016- Enquête n° 136/16

Demandeur : Monsieur Jacques De Liedekerke

Situation : Avenue de la Sapinière 33 A

Objet : Mettre en conformité la transformation de la terrasse arrière

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42670-2016 introduite le 05/02/2016 par Monsieur Jacques De Liedekerke, visant à mettre en conformité la transformation de la terrasse arrière sur le bien sis avenue de la Sapinière 33 A;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°n°48bis et ter (10/06/1993) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 6 du permis de lotir (PL) n°426ter, octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 03/04/2000, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir ,

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

o motifs inhérents au CoBAT :

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

- o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation en ce qui concerne la profondeur de la terrasse : article B.9 cours et jardin: "les terrasses ne peuvent se développer à plus de 4 mètres des façades des maisons";

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06/2016 au 27/06/2016 inclus et le nombre et la teneur des réclamations et observations;

Considérant que celles-ci ont porté sur l'étendue des terrasses, de la zone perméable non attribuée au jardin et les espaces carrossable de la parcelle de la situation de fait (vue aérienne), réduisant la zone de jardin à une superficie ne répondant plus ni aux objectifs et prescrit du PL et PPAS qui couvrent le bien;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/02/2016: dépôt de la demande

19/04/2016: accusé de réception d'un dossier incomplet

27/06/2016: accusé de réception d'un dossier complet

13/06/2016 au 27/06/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

07/09/2016: séance publique de la Commission de concertation,

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 de belles villas implantées dans la verdure
- o Dans ce quartier, l'avenue de la Sapinière comprend de belles propriétés, à l'instar de celle de la demande,
- o La parcelle cadastrée section D, n°21614H0055/00G074, sur laquelle porte la demande, présente :
 - o Une forme de rectangle allongé, dont le petit côté se développe à l'alignement

- Une orientation Nord côté jardin et Sud à rue
- Une pente ascendante vers l'intérieur de l'îlot
- la maison n° 33A, sur laquelle porte la demande :
 - est implantée avec un grand recul par rapport à la rue,
 - dispose encore d'un grand jardin derrière la maison, comprenant de beaux arbres en fond de parcelle
- La situation de droit de la parcelle, objet du permis n° 16-33988-1999 :
 - fait apparaître que la maison a été implantée en limite arrière de bâtisse en raison du passage d'une conduite de VIVAQUA en zone avant de la parcelle,
 - comprend un grand et profond jardin en pente à l'arrière de la parcelle, sans spécification de terrasse, ainsi qu'une aire de parcage limitée en zone de recul, ce qui conserve un important bouquet d'arbre en vue paysagère depuis la voirie
- Le bâti environnant, de gabarit plus en général plus important, s'inscrivent dans la verdure

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

- Elle conserve tant le programme que les volumes bâtis du permis en vigueur,
- Elle vise la mise en conformité:
 - d'une grande terrasse à l'arrière de la maison, plus profonde que les 4 mètres prévus par le permis de lotir, ce qui engendre également une différence de niveau plus importante, en raison de la pente ascendante du terrain vers l'intérieur de l'îlot
 - d'un agrandissement de la zone carrossable devant la maison, permettant en plus de la large entrée de garage deux voitures la possibilité de garer 4 voitures

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

- Vu les explications données en séance et notamment le fait:
 - que la situation à l'achat de la maison en 2013 a fait apparaître des gros problèmes d'inondations en raison des zones de remblais à l'arrière de la maison,
 - le non-respect de la zone carrossable du permis délivré à l'avant de l'habitation
 - que les plantations existantes étaient de peu de qualité
 - que les propriétaires actuels ont alors décidé de créer un nouvel aménagement général du jardin, avec :
 - création d'une grande terrasse en pierre naturelle sur une partie du remblai, occasionnant la création d'une différence de niveau plus importante que les différences de niveaux existantes successives,
 - l'enlèvement partiel des remblais au profit de bonne terre et la plantation de 700 espèces au profit de la richesse paysagère de cette parcelle
- le projet tel qu'introduit de la terrasse implantée à l'arrière de la maison conserve de larges zones latérales au profit du jardin : vu la grande profondeur de la parcelle, l'étendue de jardin au-delà de la terrasse et les frondaisons de fond de parcelles assurent la caractère paysager de la parcelle, objectif du PPAS
- L'agrandissement de la zone de parcage du projet tel qu'introduit porte cependant atteinte au caractère verdurisé de la zone de recul, orientée de plus au Sud de la maison et qu'il s'indique d'en limiter l'étendue à la situation de droit au profit de parterre fleuri, avec une limite physique à définir sur les plans modifiés,
- malgré la grande étendue de la terrasse, objet de la dérogation au permis de lotir, le caractère verdurisé de la parcelle pourra être assuré par l'importance de la zone d'arbres en fond et en zone de recul de cette de parcelle,

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

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'agrandissement de la terrasse, du projet tel qu'introduit, conserve des zones latérales importante et un très beau jardin en fond de parcelle, ce qui assure les objectifs de verdurisation du Permis de lotir et du PPAS, ce qui peut répondre au

bon aménagement des lieux, d'autant que les plantations faites assure la diversité du couvert végétal,

- L'agrandissement de la zone de parage porte atteinte au caractère verdurisé de la zone de recul, orientée de plus au Sud de la maison et qu'il s'indique d'en limiter l'étendue à la situation de droit au profit de parterre fleuri, avec une limite physique à définir sur les plans modifiés
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - La zone de parking a été étendue en zone de recul, rendant l'accès carrossable très présent dans le paysage (4 emplacements de parage), ce qu'il s'indique de limiter en traitant les zones supplémentaires en parterre fleuri, à l'exception d'un passage piéton d'une largeur maximale de 1,20 mètre

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

- En ce qui concerne le motif l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir) en ce qui concerne la profondeur de la terrasse derrière la maison, la demande telle qu'introduite est acceptable en raison de :
 - la profondeur de la parcelle,
 - Des larges zones latérales verdoyantes autour de la terrasse,
 - de l'orientation Nord du jardin dont les frondaisons importantes en fond de parcelle, assurent le caractère vert de cet intérieur d'îlot, et en conséquence les objectifs du PPAS et du permis de lotir
 - de la verdurisation à enrichir en zone de recul, en reconversion de la zone carrossable
 - du respect du projet et de la modification de la situation de fait dans les 3 mois qui suivent l'obtention du permis

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

- respecter le projet de terrasse tel que la demande introduite,
- limiter l'étendue de la zone carrossable sur la parcelle à la situation de droit, au profit de parterres fleuris, avec une limite physique à définir sur les plans modifiés

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme
- d'être accessoire en ce qu'elle ne porte que sur la diminution de la zone carrossable et le respect des plans en vigueur
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne cet élément

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant qu'en ce qui concerne la mise en conformité :

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent

- Les travaux doivent être exécutés dans les trois mois qui suivent la notification du permis

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/09/2016
objet n° 04

Dossier 16-42708-2016- Enquête n° 140/16

Demandeur : Monsieur et Madame Olivier et Xavière DELEUZE et MAGNETTE

Situation : Rue du Bourdon 337

Objet : Transformer la toiture et l'étendre

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42708-2016 introduite le 24/02/2016 par Monsieur et Madame Olivier et Xavière DELEUZE et MAGNETTE et visant transformer la toiture et l'étendre sur le bien sis rue du Bourdon 337;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°46bis-Fond de Calevoet- approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du (abrogé partiellement) du 17/01/1996 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la demande déroge au Titre I (article 5 et article 6) et au titre II du Règlement régional d'urbanisme (article 10) ;

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

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° 0.B Bâtisse qui prescrit « k. Les bâtiments entre mitoyens, implantés en front de bâtisse sur alignement, auront une hauteur pouvant varier entre 5,50 et 8 mètres à partir du niveau de la voirie plus une marche. Ils devront être composés de manière à former un ensemble architectural harmonieux avec les constructions qui leur sont contiguës » en ce que le projet de rajouter un étage supplémentaire et élève le niveau de la corniche à 9.26m ;
- application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°5 – hauteur de la façade avant qui prescrit « La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée. Lorsque la hauteur de la façade avant des deux constructions de référence est anormalement faible ou anormalement élevée par rapport à la hauteur moyenne de celle des autres constructions de la rue », en ce que le projet propose une hauteur sous la nouvelle corniche qui est supérieure à la maison mitoyenne de droite;
 - non-respect de l'article n° 6 – toiture qui prescrit « La toiture ne peut dépasser de plus de 3m le profil mitoyen le plus bas de la toiture des constructions de références visées à l'article 5 et ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut » en ce que la nouvelle toiture dépasse les profils généraux existants dans la rue ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2016 au 04/07/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/02/2016 : dépôt de la demande

17/06/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

20/06/2016 au 04/07/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite
07/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation

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

- o La maison d'habitation, mitoyenne sur la droite, est implantée le long de la rue du Bourdon, face au nœud ferroviaire du Moensberg ;
- o La maison voisine de droite présente un gabarit anormalement bas R+1 (toiture plate) mais une profondeur plus importante que le bien faisant l'objet de la demande ;
- o La parcelle voisine de gauche est non bâtie ;
- o Le niveau du jardin est situé 1 étage plus bas que le niveau du rez-de-chaussée ;
- o La maison faisant l'objet de la demande a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 2011 pour la construction de l'extension sur 2 niveaux en façade arrière ;

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

- o La conservation du programme de maison unifamiliale ;
- o La rehausse de la maison en vue d'agrandir le nombre de chambres ;
- o La construction d'une lucarne dans le versant arrière de la nouvelle toiture ;

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

- o Le projet offre davantage de chambres à cette habitation (qui comprend 3 chambres et 2 salle de bain) et répond par conséquent à la demande des habitants qui désirent une habitation dotée de 4 chambres et 2 salles de bain ;
- o Il est dommage que les travaux réalisés en 2011 n'aient pas prévus un agrandissement davantage en profondeur sur la parcelle. Cela aurait évité de devoir agrandir cette habitation en hauteur de manière excessive ;
- o Les châssis placés en façade avant sont en bois et proposent des divisions qualitatives. L'élévation dessinée ne correspond pas à la situation actuelle : il y a lieu de modifier les plans afin de supprimer cette incohérence ;

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

- o La dérogation au titre II du RRU – article 10 éclaircissement nature ne peut s'envisager. En effet, il y a lieu de modifier la dimension de la baie et de l'élargir afin de l'aligner avec la baie située à l'étage du dessous afin d'offrir une superficie lumineuse suffisante à cette chambre ;
- o Rehausse des murs mitoyens : Il y a lieu de préciser aux plans la finition prévue du côté des propriétés voisines et obtenir l'accord des voisins sur ce choix ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS - non-respect de l'article n° 0.B Bâtisse qui prescrit « k. Les bâtiments entre mitoyens, implantés en front de bâtisse sur alignement, auront une hauteur pouvant varier entre 5,50 et 8 mètres à partir du niveau de la voirie plus une marche. Ils devront être composés de manière à former un ensemble architectural harmonieux avec les constructions qui leur sont contiguës » :

- o le projet prévoit de rajouter un étage supplémentaire et élève le niveau de la corniche à 9.26m ;
- o cet étage supplémentaire en recul par rapport à la façade avant peut s'envisager car il existe en effet des gabarits (R+2) similaires dans la rue.
- o Cependant, afin d'alléger l'ensemble de cette façade et de l'extension proposée, une finition en enduit de teinte claire paraît plus judicieux ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RRU titre I non-respect de l'article n°5 – hauteur de la façade avant qui prescrit « La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée. Lorsque la hauteur de la façade avant des deux constructions de référence est anormalement faible ou anormalement élevée par rapport à la hauteur moyenne de celle des autres constructions de la rue » :

- le projet propose une hauteur sous la nouvelle corniche qui est supérieure à la maison mitoyenne de droite et propose un gabarit R+2+toiture à versants ;
- les gabarits présents dans la rue sont des R+1+toiture à versants et R+2 à toiture plate ;
- La hauteur de la nouvelle façade peut donc s'envisager ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RRU titre I non-respect de l'article n° 6 – toiture qui prescrit « La toiture ne peut dépasser de plus de 3m le profil mitoyen le plus bas de la toiture des constructions de références visées à l'article 5 et ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut » :

- la nouvelle toiture dépasse les profils généraux existants dans la rue ;
- cependant, le profil proposé rentre dans les gabarits autorisés par le PPAS et permettra aux voisins des extensions futures à l'échelle du PPAS ;
- bien que les gabarits présents dans la rue soient moindres que celui proposé, celui-ci n'est pas totalement disproportionné. En effet, il ne dépasse que de manière limitée les gabarits existants dans la rue et peut dès lors s'envisager ;

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

- prévoir un enduit de teinte claire pour la nouvelle façade de l'étage en recul en façade avant en lieu et place des tuiles afin d'alléger l'ensemble de l'extension ;
- agrandir (en largeur) la fenêtre en façade arrière de la chambre 4 (R+2) en l'alignant sur la baie située à l'étage inférieur afin de supprimer la dérogation au Titre II du RRU en termes d'éclairage naturel ;
- définir la finition prévue pour les murs mitoyens du côté des propriétés voisines ;
- Dessiner les châssis en façade avant conformément aux châssis placés ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement de définir des teintes de matériaux ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la baie de fenêtre doit être adaptée ;

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

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

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/09/2016
objet n° 5

Dossier 16-42796-2016- Enquête n° 141/16
Demandeur : Madame Maria Luisa Okkonen
Situation : Rue de Boetendael 143
Objet : placer un conditionnement d'air sur une toiture plate

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42796-2016 introduite le 25/04/2016 par Madame Maria Luisa Okkonen, et visant à placer un conditionnement d'air sur une toiture plate sur le bien sis Rue de Boetendael 143;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour 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 – §3 en ce que le conditionnement d'air est placé sur la toiture plate,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06 au 04/07/2016 inclus, et :

○ l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/04/2016 : dépôt de la demande

16/06/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

20/06 au 04/07/2016 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

○ Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement composé de maisons unifamiliales de gabarit variable

○ Dans ce quartier, la rue est à sens unique,

○ La maison n°143 sur laquelle porte la demande a un gabarit bel étage +2 à toiture plate. Les deux maisons voisines sont couvertes par une toiture à versants dont les pignons sont émergents,

○ Les corniches des maisons voisines sont plus basses,

○ La maison de droite n°141 a été rehaussée (PU 41453),

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

○ Le placement d'un appareil de conditionnement d'air sur la toiture plate de la maison, contre le mur mitoyen de droite,

○ Le placement de de décor de façade (écusson) au-dessus des baies du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage,

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

○ en matière de programme :

- l'appareil de conditionnement d'air est situé dans un caisson en bois avec kit anti-bruit et anti vibration,
- l'installation fait 41 dB, c'est-à-dire moins de bruit qu'un frigo actuel (classe A),
- en matière d'implantation et de gabarit :
- l'appareil est situé le long du mitoyen de droite, au milieu de la profondeur de la maison de sorte qu'il est invisible de la rue et des maisons voisines,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
- les écussons proposés en façade sont placés au-dessus et au centre des baies du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage,
- les normes anti bruit en zone d'habitation sont de 45 dB en journée, mais 39 le soir et 33 la nuit. Le caisson anti bruit est donc nécessaire et il y a lieu de fournir la documentation technique de ce caisson,

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), l'appareil n'est pas situé dans le volume de la toiture, mais est invisible depuis la rue et les maisons voisines. Il est pourvu d'un caisson atténuant le bruit.

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

- fournir la documentation technique du caisson anti bruit relative à la réduction acoustique de celui-ci, et démontrer le respect des normes anti bruit précitées,
- fournir 4 exemplaires supplémentaires des plans et signer les 6 exemplaires des plans,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoire en ce que les caractéristiques de réduction acoustique du caisson doivent être précisées,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les normes de bruit en zone d'habitation doivent être respectées,

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.

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/09/2016
objet n° 06

Dossier 16-42776-2016- Enquête n° 143/16

Demandeur : Concept 9 S.P.R.L. - Madame Sabine Thiry

Situation : Avenue d'Orbaix 15

Objet : mettre en conformité une lucarne avant, ajouter un appartement et une nouvelle lucarne à l'arrière

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à une séance ultérieure dans l'attente de pouvoir vérifier l'existence de 3 logements au sein de l'immeuble.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/09/2016
objet n° 7

Dossier 16-42841-2016 - Enquête n°146/16

Demandeur : Madame Julia Mikerova

Situation : Avenue Brugmann 243

Objet : changer l'affectation d'un local commercial en H.O.R.E.C.A.

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42841-2016 introduite le 12/05/2016 par Madame Julia Mikerova et visant à changer l'affectation d'un local commercial en H.O.R.E.C.A. sur le bien sis avenue Brugmann 243;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06 au 04/07/2016 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la commission de concertation, réunie en séance du 07/09/2016, a reporté son avis ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/05/2016 : dépôt de la demande

16/06/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

20/06 au 04/07/2016 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

07/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant essentiellement des commerces et des logements, bâti en ordre continu et implanté à l'alignement,
- Dans ce quartier, l'avenue est desservie par la ligne de tram 92, proche de la Place Vanderkindere également desservie par les lignes 3, 4 et 7, en fait un nœud modal important,
- L'immeuble n°243 sur lequel porte la demande est affecté au commerce au demi-sous-sol et au bel étage, et aux logements aux étages,
- Le bâti environnant est constitué d'immeuble de gabarit bel étage +3+T,
- Les rez-de-chaussée sont commerciaux,

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

- Le changement d'utilisation du commerce en HORECA,

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

- en matière de programme :

- l'activité prévue est une chocolaterie qui comprend :
 - la vente de tablettes,
 - la dégustation de chocolat,
 - une partie HORECA (cafés, boissons, desserts à base de chocolat),
 - ainsi qu'une production sur place en petite série à partir de fève,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - modification de l'escalier entre le niveau de l'avenue et les deux niveaux du commerce (suppression de l'escalier hélicoïdal),
 - le salon est en mezzanine,
 - le demi-sous-sol comprend le comptoir, la vente de chocolat, l'atelier de production, l'arrière cuisine,
 - un système de ventilation (système C équivalent à un système domestique) est placé dans l'arrière cuisine, l'extraction étant placée dans le local arrière du bel étage,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle est entièrement bâtie,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - très bonne accessibilité en transports en commun par la proximité des lignes de tram 3, 4, 7 et 92,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'aspect extérieur de l'immeuble n'est pas modifié, pas de modification depuis la ZICHEE,
 - la fabrique du chocolat entraîne la demande d'un permis d'environnement pas l'usage de machine. Cette demande a été déposée par le demandeur,
 - la fabrique de chocolat entraîne des odeurs typiques qui seront présentes dans l'intérieur d'îlot dense et étroit dont la ventilation au niveau de la toiture du bel étage ne sera pas assurée par les vents,
 - le règlement communal portant sur les HORECA impose le placement de cheminées, il y a dès lors lieu de prévoir une cheminée amenant des odeurs en toiture du bâtiment principal afin de ne pas engendrer d'impact olfactif sur l'environnement de cet îlot étroit et dense,

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

- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses), la demande créant une partie HORECA dans le commerce,
 - cette activité est complémentaire à la vente au détail et à la fabrication sur place,
- Considérant que le projet diversifie l'offre commerciale du noyau commercial Vanderkindere/Brugmann en apportant un commerce et un HORECA spécifique et spécialisé ;

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

- préciser le mode de ventilation de l'atelier de chocolat, le mode de refroidissement éventuel,
- prévoir une cheminée qui permet l'évacuation des odeurs au niveau de la toiture du bâtiment principal,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,
- d'être accessoire en ce que la ventilation de l'atelier doit assurer de réduire au maximum l'impact olfactif du projet sur l'environnement bâti,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'îlot est fort étroit à ce niveau, et la ventilation naturelle de cet espace dès lors réduite,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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 07/09/2016
objet n° 08

Dossier 16-42821-2016- Enquête n° 144/16

Demandeur : Monsieur et Madame Vincent et Daniella De Keyzer-Salamandra

Situation : Avenue Victor-Emmanuel III 76

Objet : Rehausser une maison familiale.

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42821-2016 introduite le 04/05/2016 par Monsieur et Madame Vincent et Daniella De Keyzer-Salamandra et visant rehausser une maison familiale. sur le bien sis avenue Victor-Emmanuel III 76;

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 :

- application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°5 – hauteur de la façade qui prescrit «La toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut » en ce que le hauteur de la façade avant est supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée de 2.23m ;
 - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit «La toiture ne peut d »passer la hauteur du profil mitoyen le plus haut » en ce que le projet propose une rehausse de la toiture dépassant le profil mitoyen de gauche le plus haut ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2016 au 04/07/2016 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04/05/2016 : dépôt de la demande

16/06/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

20/06/2016 au 04/07/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

07/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation

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

- le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel,
- dans ce quartier, l'avenue est composée de maisons jumelées, groupées ou isolées, implantées en recul,
- La maison faisant l'objet de la demande présente un gabarit de type bel-étage R+2 (toiture plate) et le jardin est situé au niveau du 1^{er} étage au niveau des pièces de vie ;
- La maison mitoyenne de gauche présente un gabarit de type maison bel-étage R+2+toiture à versants et la hauteur de sa corniche est légèrement plus haute que la hauteur de la corniche de la maison faisant l'objet de la demande ;
- La maison mitoyenne de droite présente un gabarit similaire à la maison faisant l'objet de la demande ;

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

- L'extension en toiture de la maison unifamiliale ;

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

- Le projet améliore l'habitabilité de cette maison en lui offrant un étage supplémentaire accueillant 1 chambre de plus ainsi qu'une salle de bain agrémenté d'une petite terrasse donnant sur le jardin arrière ;
- Le jeu des volumes et des matériaux proposés en façade avant propose une articulation tenant compte des éléments urbanistiques existants (lucarnes avec toitures plates, bow-window, présences de toitures à versants et de toitures plates...);

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

- La nouvelle terrasse proposée en façade arrière au 3^{ième} étage respecte le code civil en matière de servitude de vue. Etant accessible depuis une chambre à coucher, celle-ci ne sera qu'occasionnellement utilisée (la maison possède un jardin) et ne portera dès lors pas de préjudices aux propriétés voisines ;
- Le dossier fourni l'accord des voisins sur les interventions prévues en mitoyenneté ;
- La teinte de l'enduit prévu pour l'extension en façade latérale et arrière devrait présenter moins de contraste avec l'ensemble de la construction : il y lieu de prévoir un enduit de teinte plus foncée et se rapprochant davantage de la teinte de la brique de façade ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :

- Bien que celle-ci dépasse de 2.23m la hauteur de la corniche de la maison de droite, le jeu des volumes et des matériaux proposés en façade avant propose une articulation tenant compte des éléments urbanistiques existants dans l'environnement immédiat (lucarnes avec toitures plates, bow-window, présences de toitures à versants et de toitures plates...) et peut s'envisager ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :

- le projet propose une rehausse de la toiture dépassant le profil mitoyen de gauche le plus haut ;
- L'impact est très limité car le 3^{ième} étage est en retrait par rapport aux façades, tant à l'avant qu'à l'arrière ;

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

- prévoir un enduit de teinte plus foncée et se rapprochant davantage de la teinte de la brique de façade pour le pignon et la façade arrière de l'extension;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement de définir des teintes de matériaux ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés ;

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

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-dessous.

Les dérogations au RRU – article 5, article 6 - sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/09/2016
objet n° 09

Dossier 16-42806-2016

Demandeur : CHLImmo S.A. - c/o Monsieur Charly Lowy

Situation : Rue du Postillon 9

Objet : régulariser la transformation d'un immeuble de 4 flats avec rez commercial en 2 appartements et un flat avec rez commercial, et modification de la façade principale

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à une séance ultérieure, dans l'attente de pouvoir analyser la situation existante de droit de l'ensemble de l'immeuble.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/09/2016
objet n° 10

Dossier 16-42798-2016- Enquête n° 137/16
Demandeur : Monsieur Philippe Henry
Situation : Avenue Brugmann 370
Objet : transformer une habitation familiale deux façades

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42798-2016 introduite le 26/04/2016 par Monsieur Philippe Henry et visant transformer une habitation familiale deux façades sur le bien sis Avenue Brugmann 370;

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

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

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

- application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 – profondeur qui prescrit « lorsque deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde », en ce que le projet prévoit la rehausse de murs mitoyens dépassant par conséquent les profils mitoyens ;
 - non-respect de l'article n°6 – toiture qui prescrit « la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut » en ce que le projet prévoit la rehausse de murs mitoyens dépassant par conséquent les profils mitoyens.

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

- application de la prescription particulière n°2.1 du PRAS, portant sur la ZICHEE

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06/2016 au 27/06/2016 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

Voisin direct : « *Je n'ai à priori pas de problèmes avec ce rehaussement s'il est bien effectué comme précisé sur les plans, par contre je souhaiterais que le matériau utilisé, soit le même que le mur actuel (brique rouge, type ancienne) et être consulté sur le choix de matériau.* »

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/04/2016 : dépôt de la demande

07/07/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

13/06/2016 au 27/06/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé d'hôtels de maître ou d'immeubles à appartements multiples,
- Dans ce quartier, l'avenue est bordée d'arbres et les lignes de trams 4 et 92 de la STIB la parcourent,
- la maison n°370 sur laquelle porte la demande présente un gabarit bel étage +2+Toiture à versants.

- En façade arrière, elle comprend des annexes ainsi qu'une véranda au 1^{ier} étage construite probablement en lieu et place d'un ancien balcon ;
- Le bâti environnant présente des gabarits similaires ;

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

- La conservation d'une maison unifamiliale ;
- Le nettoyage de la façade avant, la restauration de la corniche dans son état d'origine (suppression de la corniche en PVC) et la modification des châssis de la loggia ;
- La démolition de la véranda en façade arrière et la reconstruction d'un nouveau volume nécessitant des rehausses limitées des murs mitoyens ;
- Le réaménagement intérieur de l'habitation ;

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

- Les aménagements proposés permettent une meilleure habitabilité à cette habitation de part :
 - La création d'une zone vestiaire et wc invités en sous-sol ;
 - L'agrandissement de l'espace de la salle-à-manger au rez-de-chaussée ;
 - L'aménagement de dressing lumineux et fonctionnels au 1^{ier} étage ;
 - L'aménagement d'une nouvelle salle de bain accessible pour les 2 chambres du 2^{ième} étage ;
 - L'aménagement d'une salle de douche pour la chambre sous toit ;
- La démolition de la véranda au profit d'un volume mieux intégré et offrant une façade arrière cohérentes offrant de belles baies vitrées aux espaces intérieurs est à encourager ;

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

- La plateforme de l'extension devra présenter une finition esthétique (gravillons ou toiture verte) ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - La démolition de la véranda au profit d'un volume mieux intégré et offrant une façade arrière cohérentes offrant de belles baies vitrées aux espaces intérieurs est à encourager ;
 - Le nouveau volume nécessite des rehausses limitées des murs mitoyens afin d'assurer les raccords d'étanchéité. Ces rehausses sont limitées à 35cm du côté du n°368 et de 60cm du côté du n°372 n'entraînant que peu de préjudices à l'ensoleillement des propriétés voisines ; Les finitions prévues du côté des voisins doivent faire l'objet d'un accord entre voisins ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet respecte la typologie d'origine de la maison, propose de nouveaux châssis en bois identiques à ceux d'origine et retrouve une corniche de qualité ;

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

- La plateforme de l'extension devra présenter une finition esthétique (gravillons ou toiture verte) ;

Que cette modification réponde aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu
- d'être accessoires en ce qu'elle ne porte que sur la finition de la plateforme
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Les dérogations au RRU –articles 4 et 6- sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/09/2016
objet n° 11

Dossier 16-42551-2015 - Enquête n° 148/2016

Demandeur : CHRIVEVA sa- c/o Madame Valérie Vandermeulen

Situation : Montagne de Saint-Job, 32

Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale mitoyenne

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42551-2015 introduite le 01/12/2015 par la S.A. CHRIVEVA - c/o Madame Valérie Vandermeulen, et visant à transformer et étendre une maison unifamiliale mitoyenne sur le bien sis Montagne de Saint-Job, 32 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 56 – Saint-Job/Carloo – AR du 08/02/1989 (îlot 5.4) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol :

- art. III.2.2 : zone de recul ;
- art. III.5.5 : mur de clôture ;
- art. IV.2.2.A.1 : hauteur de corniche (3) et pente de toiture (4) ;
- art. IV.4.2.1 : matériaux de châssis ;
- art. IV.4.2.2 : matériaux de toiture.

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. III.2.2 : zone de recul ;
 - art. III.5.5 : mur de clôture ;
 - art. IV.2.2.A.1 : hauteur de corniche (3) et pente de toiture (4) ;
 - art. IV.4.2.1 : matériaux de châssis ;
 - art. IV.4.2.2 : matériaux de toiture.
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n° 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 : aménagement de la zone de recul ;

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

- Application de la prescription particulière 21. Du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - Modification visible depuis les espaces publics ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2016 au 04/07/2016 inclus ;

Considérant que les remarques et observations ont porté sur :

- La future annexe empêcherait l'ensoleillement des jardins voisins (n° 34 et 36) le soir ;
- Inquiétudes concernant les vues directes, par l'ajout ou la modification de baies de fenêtres ou de terrasses ;
- Programme de maison unifamiliale de 4 chambres à coucher trop important pour le quartier, car engendrerait trop de promiscuité ;

- Il s'indique de respecter le prescrit du PPAS en ce qui concerne l'esthétique de la construction ;
- Le parking avant constitue une réelle nuisance et ne répond pas aux objectifs du PPAS et du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/12/2015 : dépôt de la demande ;

26/01/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

09/06/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

20/06/2016 au 04/07/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

07/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 31/08/2016 :

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

- Le bien est implanté en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la Montagne de Saint – Job, bâtie par des constructions de gabarits plutôt modestes ;
- Cette rue se caractérise par un dénivelé très marqué vers le Sud/Ouest et un passage carrossable étroit. Le stationnement automobile y apparaît relativement anarchique, tant sur le domaine public que, à certains endroits, sur le domaine privé ;
- La maison présente un gabarit R + 1 + toiture à versants et un garage (rez toiture plate sur la droite). La maison voisine de droite est implantée plus en avant et avec une orientation en oblique, ce qui laisse apparaître un espace triangulaire peu qualitatif et fermé par un important mur pignon en attente, ce qui n'est pas optimal dans les perspectives urbaines de la rue ;
- La zone de recul est aménagée en parking pour plusieurs véhicules, lesquels empiètent sur l'espace public ;

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

- La transformation et l'extension d'une maison mitoyenne unifamiliale :
 - La réorganisation des espaces à l'arrière en demi – niveau afin de pouvoir positionner ces pièces et le jardin au même niveau que celui des voisins, augmentant ainsi leurs qualités d'habitabilité et leur apport de lumière naturelle ;
 - La rehausse de la charpente de 47 cm, afin de pouvoir permettre une bonne utilisation du second étage sous toiture et de dégager une façade avant plus importante ;
 - La construction d'un volume annexe dans la « dent creuse » formée par l'espace sur le garage, sur 3 niveaux, afin de pouvoir y aménager un salon et une 3ème chambre, ainsi qu'un garage au rez. Cette option permet un alignement continu des façades du côté de la rue. Le second étage s'inscrit légèrement en retrait ;
 - La façade à rue est isolée par l'extérieur et habillée d'une brique de façade, à l'instar des maisons voisines, recréant ainsi une unité dans cet ensemble de 4 maisons inscrites en retrait par rapport à la rue ;
 - La façade arrière est isolée par l'extérieur, avec un enduit clair ;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison, tout en lui offrant des accès plus confortables vers le jardin paysager et en requalifiant de manière plus cohérente, la fracture non bâtie de droite ;
- Le projet modifie néanmoins de manière importante et inappropriée, le gabarit de la maison existante, par l'ajout d'un réel étage supplémentaire, toutefois l'extension latérale s'inscrit en retrait dans l'espace non bâti de droite, de sorte à préserver l'habitabilité et l'utilisation de la maison voisine de ce côté. Seule une légère extension du mur mitoyen sera réalisée aux étages, afin de pouvoir organiser des chambres à coucher confortables au sein de ces espaces à géométrie non orthogonale ;

- Le projet prévoit une architecture plus contemporaine à toiture plate, organisée comme volume de transition entre la maison d'origine et la maison voisine de droite, implantée plus en avant. L'étage supérieur, en retrait peut être assimilé à un niveau sous toiture ;
- Le projet opte pour des volumes en retrait sur différents plans afin d'accentuer la liaison horizontale avec le mur pignon en attente et afin d'en diminuer l'impact demeurant ;
- De petites toitures plates non accessibles se dégagent des différents raccords et orientations ;
- Les maisons voisines implantées plus en amont (n° 34 et 36), bénéficient de peu d'ensoleillement, vu la géométrie des parcelles. En contrepartie, elles disposent de jardins profonds orientés à l'Est Toutefois, il s'indique de limiter les vues vers la parcelle voisine de droite en réduisant les dimensions et/ou le positionnement de baie de fenêtre de la chambre du 1^{er} étage ;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art. III.2.2 du PPAS n° 56 : zone de recul :
 - le projet est à l'encontre des objectifs du PPAS, traduits suite à l'analyse de la situation existante de droit reprise dans les plans de l'élaboration de ce PPAS et de la construction de l'immeuble ;
 - cette option n'améliore pas les perspectives paysagères et urbaines de cette voirie étroite. Il s'indique dès lors de limiter le développement des zones carrossables au seul accès vers le garage et d'aménager de manière paysagère le solde de la zone de recul de la parcelle en pleine terre ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art. III.5.5 du PPAS n° 56 : mur de clôture :
 - le projet est à l'encontre des objectifs du PPAS, traduits suite à l'analyse de la situation existante de droit reprise dans les plans de l'élaboration de ce PPAS ;
 - il s'indique de restituer le muret séparatif conformément au prescrit du PPAS, et au-delà sur la parcelle, afin de conforter la hiérarchie des circulations et de délimiter de manière plus franche le domaine privé et le domaine public ;
- En ce qui concerne les dérogations à l'art. IV.2.2.A.1 : hauteur de corniche (3) et pente de toiture (4) du PPAS n° 56 :
 - ces dérogations sont sollicitées tant par les caractéristiques de la parcelle sur laquelle porte le projet, que par des raisons architecturales et esthétiques ;
 - en effet, l'extension latérale de l'immeuble s'intègre sur une parcelle trapézoïdale, entre 2 immeubles plus importants. Dès lors, l'intégration de nouvelles toitures à versants entre ces 2 immeubles serait peu envisageable du fait des particularités des lieux ;
 - le recours à la toiture plate constitue une articulation harmonieuse et cohérente entre les 2 volumes voisins déjà présents. Afin d'accentuer encore l'intégration dans les espaces bâtis, le projet opère un retrait au niveau du 2^{ème} étage, ce qui limite l'impact du nouveau volume s'inscrivant dans une configuration de toiture. En ce sens la dérogation à la pente de toiture peut se justifier au niveau de cette articulation ;
 - la dérogation à la hauteur de corniche est limitée, toutefois elle ne peut se justifier, sur base des caractéristiques inhérentes de la parcelle sur lequel porte le projet, mais avant tout des constructions voisines formant l'ensemble bâti cohérent de la rue. Elle engendre un niveau supplémentaire plein en façade principale, ce qui va à l'encontre de l'objectif 1^{er} de la disposition, à savoir une intégration réussie dans un bâti existant, afin d'harmoniser les mitoyennetés et limiter les murs mitoyens existants. Cette rupture dans les perspectives de la rue ne peut se concevoir au regard de la volonté du PPAS de limiter la hauteur des façades à 2 niveaux (y compris le niveau du rez) à cet endroit. Il s'indique dès lors de maintenir la situation existante de la toiture et du niveau de corniche de la façade principale et arrière, et de revoir la composition du projet en conséquence ;

- En ce qui concerne la dérogation à l'art. IV.4.2.1 du PPAS n° 56 : matériaux de châssis :
 - La demande a été modifiée suite à son introduction et les châssis sont prévus en bois. La dérogation est dès lors non avenue ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art. IV.4.2.2 du PPAS n° 56 : matériaux de toiture :
 - Le recours à une toiture plate impose le choix d'autres matériaux que ceux prévus par le PPAS, qui préconisait des matériaux propres aux toitures à versants ;
 - Néanmoins, il s'indique de prévoir une finition esthétique et paysagère pour toutes les toitures plates ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul), le projet :
 - Présente un aménagement peu qualitatif est en opposition avec les objectifs tant communaux que régionaux en matière de stationnement en zone de recul, ce qui ne peut se concevoir, notamment au regard des spécificités des lieux et de l'étroitesse des espaces publics sur lesquelsempiètent les véhicules ;
 - Il s'indique dès lors de limiter le développement des zones carrossables au seul accès vers le garage et d'aménager de manière paysagère le solde de la zone de recul de la parcelle en pleine terre ;

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

- Hormis l'aménagement de la zone de recul et la rehausse du bâtiment principal devant être réduite, nuisant au parti du projet, le bâtiment transformé et son extension latérale de droite, s'inscrivent dans les objectifs de la ZICHEE, au vu de ce qui précède ;

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

- Limiter le développement des zones carrossables au seul accès vers le garage (dans l'axe de la façade latérale de la maison existante, et d'aménager de manière paysagère le solde de la zone de recul de la parcelle en pleine terre (prévoir une haie séparative entre l'accès carrossable et la zone paysagère de gauche) ;
- Affirmer la limite entre l'espace privé et l'espace public, par la mise en œuvre d'un muret de séparation au droit de la zone paysagère ;
- Maintenir le niveau de la corniche et de la toiture de la maison principale, et revoir le programme du projet en conséquence ;
- Limiter les vues vers la parcelle voisine de droite en réduisant les dimensions et/ou le positionnement de baie de fenêtre de la chambre du 1^{er} étage ;
- Verdurer l'ensemble des toitures plates ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande ;
- d'être accessoires ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de limiter certaines dérogations de la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la zone de recul et la zone verte située à l'avant – plan de la parcelle ;

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

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

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/09/2016
objet n° 12

Dossier 16-42818-2016- Enquête n° 147/16

Demandeur : Monsieur et Madame Montosa Iglesias Juan Carlos et Duong Thi Mong Thuy

Situation : Avenue Winston Churchill 15

Objet : rénover une maison unifamiliale avec extension arrière, créer des terrasses au 1er et 2ème, rehausser la toiture et créer un habitat kangourou

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42818-2016 introduite le 03/05/2016 par Monsieur et Madame Juan Carlos - Thi Mong Thuy Montosa Iglesias - Duong et visant à rénover une maison unifamiliale avec extension arrière, créer des terrasses au 1er et 2ème, rehausser la toiture et créer un habitat kangourou sur le bien sis Avenue Winston Churchill 15;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation , ZICHEE, espace structurant :

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°19 bis - Winston Chur(chill (AR du 06/05/1983) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

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

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

○ application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :

○ non-respect de l'article n°1.2.0. en ce que la profondeur du sous-sol dépasse la profondeur de 20 mètres,

○ application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :

○ non-respect de l'article n°4, §1, 2a) du Titre I du RRU en ce que l'extension du sous-sol et du bel étage dépasse de plus de 3 mètres la profondeur de la maison de gauche,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06 au 04/07/2016 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 propriétaires et habitants du 17, avenue Winston Churchill (voisins directs), s'opposent à la construction de l'extension arrière de ce projet qui induira inévitablement une gêne inacceptable par rapport à la situation actuelle, vu sa profondeur. La nouvelle extension se situe du côté du sud-sud-ouest et enlèvera donc une lumière (soleil) importante à leur habitation et générera, outre l'inconfort, une moins-value importante de notre bien,

○ une habitante du n°19, s'inquiète des conséquences du projet sur son jardin étant exposé sud, et se demande si les travaux proposés pourraient être entravant et sur l'impact sur l'intimité des espaces ?

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/05/2016 : dépôt de la demande

16/06/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est bâti en ordre continu, implanté en recul d'une avenue prestigieuse, dont le bâti a des gabarits variables entre les maisons bel étage et des immeubles à appartements multiples,
- Dans ce quartier, l'avenue est desservie par les lignes de tram 3 et 7, proche de la place Vanderkindere elle-même également desservie par les lignes de tram 4 et 92,
- La maison n°15 sur laquelle porte la demande est composée de 3 pièces en enfilade jusqu'au 1^{er} étage, et de 2 pièces aux 2^{ème} étage et comble,
- L'immeuble de droite de droite (n°13) présente un gabarit R+7,
- La maison de gauche (n°17) est ½ niveau plus haut,
- Les façades arrière des deux maisons sont alignées,
- Les façades arrières sont orientées SSO,
- L'intérieur d'îlot comprend de grands arbres,

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

- La démolition de l'annexe en façade arrière,
- La démolition de la façade arrière et remplacement par une structure bois et isolation thermique,
- L'extension de la cour anglaise,
- L'extension du demi-sous-sol et du bel étage,
- La création d'une terrasse sur la toiture plate du bel étage,
- La création d'une terrasse sur la toiture plate du 1^{er} étage,
- La fermeture de quelques baies,
- La création de cloisonnement au 2^{ème} étage pour aménager une salle de douche,
- L'aménagement d'un logement 'kangourou' dans les combles, avec chambre en mezzanine,
- Le remplacement des châssis à l'identique en façade avant,
- La rehausse de la toiture au même niveau que celle de la maison de gauche n°17, par une toiture Mansart,
- La création d'une lucarne sur chacun des versants de la toiture,
- La modification de l'aménagement des abords par la suppression des deux bacs à plantes situés le long de la rampe de garage,

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

- La rénovation de la maison est importante, mais ne modifie pas l'aspect extérieur de la façade avant, à part la lucarne,

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

- en matière de programme :
 - l'aménagement d'une maison unifamiliale en maison 'kangourou', avec un espace dédié aux membres de la famille dans les combles,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension du demi-sous-sol et du bel étage en créant une pièce supplémentaire de 5.70 mètres de profondeur respecte la profondeur de la construction de droite, mais dépasse de 5.70 mètres la profondeur de la construction de gauche au niveau des caves et du bel étage,
 - cette extension crée une rehausse du mur mitoyen (mur de jardin) de +/- 2.10 mètres sur cette profondeur, de sorte que le mur 'de jardin' du n°17 est porté à une hauteur de +/- 4.70 mètres de haut sur 5.70 mètres de long,
 - sous l'escalier vers le jardin, création d'un espace de rangement, objet de la dérogation et extension de la cour anglaise,
 - l'extension de la cour anglaise dépasse de +/- 3 mètres la profondeur de bâtisse du PPAS (20 mètres maximum),

- la création d'une terrasse sur la toiture plate du bel étage respecte un recul latéral par rapport à la construction de gauche de 2.23 mètres,
- la création d'une terrasse sur la toiture plate du 1^{er} étage respecte un recul latéral par rapport à la construction de gauche de 2.23 mètres,
- la rehausse de la toiture au même niveau que celle de la maison de gauche n°17, par une toiture Mansart permet d'équilibrer les gabarits côté avenue,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la modification de l'aménagement des abords de la zone de recul par la suppression des deux bacs à plantes situés le long de la rampe de garage fait perdre l'aménagement paysager de cette zone, ce qui n'est pas conforme au règlement régional d'urbanisme. Il y a lieu de conserver des bacs à plantes le long de la rampe de garage,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage en demi-sous-sol,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - vu l'importance du projet, il y a lieu de prévoir un bassin de rétention d'eau de pluie d'une capacité de 50 l/m² de nouvelle toiture,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'ombre portée de l'immeuble n°13 est plus importante que celle du projet,
 - la présence d'un arbre important situé proche de la façade arrière du n° 17 crée également une ombre importante sur les maisons voisines, de sorte que l'extension ne crée pas de perte d'ensoleillement importante,
 - la création d'une lucarne sur chacun des versants de la toiture respecte l'alignement des baies des étages inférieurs,

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

- dérogation au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.2.0. en ce que la profondeur du sous-sol dépasse la profondeur de 20 mètres : la cour anglaise étant approfondie, le rangement sous l'escalier est également approfondi au-delà de la profondeur de 20 mètres. Cette dérogation n'a pas d'impact sur le voisinage et permet un bon éclairage naturel des pièces de vie du demi-sous-sol,
- dérogation au Titre I du règlement régional d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4, §1, 2a) du Titre I du RRU en ce que l'extension du sous-sol et du bel étage dépasse de plus de 3 mètres la profondeur de la maison de gauche, à savoir de 5.70 mètres, ce qui entraîne la rehausse du mur mitoyen de gauche n°17 de +/- 2.60 mètres de haut, ce qui a une conséquence importante en terme de volumétrie sur cette parcelle voisine, qu'il y a lieu de réduire en respectant le règlement régional d'urbanisme (max 3 mètres de plus que la profondeur de la maison de gauche),

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

- la rehausse de la toiture au même niveau que celle de la maison de gauche n°17, par une toiture Mansart permet d'équilibrer les gabarits côté avenue,
- la lucarne en façade avant est située dans l'alignement des baies des étages inférieurs, dans le nouveau versant de brisis,
- ces travaux respectent dès lors la ZICHEE,

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

- uniformiser la teinte des menuiseries en façade avant dans une teinte claire (blanc),
- supprimer la dérogation au règlement régional d'urbanisme pour la profondeur du bel étage, le 'vide' vers la salle de jeux pouvant être déplacé dans la travée du jardin d'hiver,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,
- d'être accessoire en ce que le gabarit doit être réduit sur l'angle SSE du projet,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le gabarit proposé à un impact volumétrique important par la rehausse du mur de 'jardin' de gauche,
- réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'extension du côté de la mitoyenneté de gauche doit être limitée à maximum 3 mètres, au niveau du bel étage,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La dérogation au RRU n'est pas accordée.

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 07/09/2016
Objet n° 13

Dossier 16-42704-2016- Enquête n° 142/16

Demandeur : Madame Danièle Wilmers

Situation : Chaussée de Saint-Job 755 - Rue Jean Benaets (9)

Objet : transformer et étendre une maison d'habitation bi-familiale, étendre la cuisine au rez-de-chaussée et la chambre au premier étage du logement principal, mettre en conformité le studio du 2ème étage et la terrasse du premier étage et rehausser le mitoyen

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42704-2016 introduite le 23/02/2016 par Madame Danièle Wilmers et visant transformer et étendre une maison d'habitation bi-familiale, étendre la cuisine au rez-de-chaussée et la chambre au premier étage du logement principal, mettre en conformité le studio du 2ème étage et la terrasse du premier étage et rehausser le mitoyen sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 755 - Rue Jean Benaets (9) ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 56 - Saint-Job / Carloo - AR du 08/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol :

- Art. IV.2.2.A.1 : Toitures à versants ;
- Art. IV.4.2.1 : Matériaux et châssis ;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - Art. IV.2.2.A.1 : Toitures à versants ;
 - Art. IV.4.2.1 : Matériaux et châssis ;
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n° 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2016 au 04/07/2016 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/02/2016 : dépôt de la demande ;

29/04/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

08/06/2016 accusé de réception d'un dossier complet ;

20/06/2016 au 04/07/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

07/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- La maison d'habitation bi-familiale est implantée en ordre fermé et à l'alignement, le long de la chaussée de Saint-Job, axe structurant de la Commune d'Uccle, à proximité

de la place portant le même nom. La parcelle est traversante et possède également un accès du côté de la rue Jean Benaets ;

- La parcelle faisant l'objet de la demande se situe à proximité directe de l'about de l'ilot ;
- La maison se compose d'un volume principal R + 2 + Toiture à versants (en retrait tant en façade avant qu'en façade arrière). Elle est flanquée d'une annexe limitée au rez, tandis que les habitations voisines, notamment le bien mitoyen de droite, disposent d'extensions sur plusieurs niveaux ;
- Les limites mitoyennes, au-delà du bâti, sont matérialisées par des murs de jardins limités au niveau du rez ;
- L'immeuble ne présente pas de caractéristiques patrimoniales remarquables, mais s'intègre dans cette configuration urbaine ;
- La parcelle voisine de droite est, à ce titre, densément bâtie par une maison le long de la chaussée de Saint-Job, et une seconde le long de la rue Jean Benaets, ce qui génère un espace de jardin interstitiel restreint ;
- La parcelle voisine de gauche est bâtie par une maison d'habitation plus modeste. Elle dispose d'un garage privatif et indépendant, accessible depuis la rue Jean Benaets ;

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

- La transformation et l'extension du logement inférieur :
 - Extension de la cuisine au rez ;
 - Extension de la chambre arrière au 1^{er} étage, le long de l'annexe de l'immeuble voisin de droite, et de manière non-mitoyenne sur la gauche (immeuble de moindre gabarit) ;
- Le réaménagement du studio supérieur et la création d'une terrasse à son usage, sur la toiture plate de l'extension inférieure (chambre à coucher du logement principal) ;
- La modification (rehausse) pour les besoins de l'extension inférieure ;
- Le remplacement de l'ensemble des châssis (façade avant et façade arrière), par des menuiseries en aluminium thermolaqué ;
- La restauration de la porte d'entrée en bois ;
- Le remplacement des corniches en bois, fortement dégradées ;
- La rehausse du linteau de la fenêtre du séjour, à son emplacement original ;
- L'isolation de la façade avant par l'intérieur, et la rénovation de son revêtement de maçonnerie ;
- Le réaménagement paysager de la parcelle et la création d'un portail coulissant du côté de la rue Jean Benaets ;

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

- Les extensions apportées à l'immeuble principal offrent une cuisine et une chambre plus grandes, ouvertes sur le jardin orienté Sud – Est. Elles tirent parti de la volumétrie plus importante de l'immeuble voisin de droite, et s'inscrit en retrait par rapport à l'immeuble voisin de gauche, de gabarit moindre, de sorte à pouvoir en garantir l'habitabilité et l'ensoleillement ;
- Le projet requalifie les proportions de la façade arrière, notamment de par la pose d'un bardage de bois ajouré, reliant les éléments structurants de cette dernière ;
- Le projet offre une réponse cohérente en matière de volumétrie et de typologie, aux objectifs de développement durable ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête dérogation à l'art. IV.2.2.A.1 (Toitures à versants) du PPAS, la demande :
 - Propose une volumétrie à toiture plate cohérente et respectueuse du gabarit de la construction d'origine. Cette option permet de limiter l'impact des extensions envers la façade arrière originelle et permet également l'aménagement de terrasses d'agrément ou de toitures paysagées ;

- En ce qui concerne le motif d'enquête dérogation à l'art. IV.4.2.1 (Matériaux de châssis) du PPAS, la demande :
 - Propose la mise en œuvre de châssis en aluminium aux profils fins, ce qui limite leur impact sur les façades rénovées et s'inscrit en cohérence avec la typologie des extensions projetées en façade arrière ;
 - S'inscrit dans les perspectives urbaines qu'offre la chaussée à proximité de la place Saint-Job ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne), la demande :
 - Dépasse de plus de 3 mètres le profil bâti de la construction la moins profonde (immeuble de gauche) et dépasse légèrement le profil bâti de la construction voisine la plus profonde. Cette double dérogation se limite au rez-de-chaussée, et peut s'envisager au regard des spécificités des lieux, des légères modifications apportées aux murs séparatifs, et en raison des proportions des pièces d'habitation obtenues ;
 - Présente une dérogation limitée au 1^{er} étage, envers la maison voisine de gauche, mais sans en entraver l'ensoleillement. Cette extension permet l'aménagement d'une chambre à coucher et s'inscrit en cohérence avec la volumétrie contemporaine élaborée pour la façade arrière ;

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

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/09/2016
objet n° 14

Dossier 16-42810-2016- Enquête n° 139/16

Demandeur : Syndic de copropriété Lamy Belgium-Agence d'Uccle S.A. - c/o Madame Muriel Pierache

Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel de 87 à 89

Objet : démolir et reconstruire le restaurant de la Résidence-services pour seniors "Les Eaux Vives"

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42810-2016 introduite le 29/04/2016 par la S.A. Syndic de copropriété Lamy Belgium-Agence d'Uccle - c/o Madame Muriel Pierache, et visant à démolir et reconstruire le restaurant de la Résidence-services pour seniors "Les Eaux Vives" sur le bien sis avenue Jean et Pierre Carsoel de 87 à 89;

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

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

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

- o application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2016 au 04/07/2016 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 hauteur de la construction, notamment celle du toit pyramidal, portant atteinte sur les dégagements visuels ;
- o opter pour une toiture plate verdurisée plutôt qu'une toiture pyramidale ;
- o implantation en avancée sur l'esplanade provoquera une barrière visuelle sur le site intérieur de la Résidence depuis les logements du 1^{er} étage ;
- o perte d'ensoleillement pour certains logements ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/04/2016 : dépôt de la demande ;

17/06/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

20/06/2016 au 04/07/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

07/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis du SIAMU émis le 03/05/2016, et joint à la demande ;

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

- o Le site est implanté le long de l'avenue Jean et Pierre Carsoel, dans le tronçon compris entre l'avenue L. Thevenet et l'avenue François Folie. Il s'inscrit en retrait par rapport à la voirie et à l'arrière de maisons d'habitations implantées en ordre fermé (av. Thevenet et av. Lecointe, sur la gauche, et d'un ensemble d'immeubles de logements sur la droite ;
- o Le bien faisant l'objet de la demande, abritant 109 logements pour seniors, se compose de 2 immeubles distincts (bloc A R + 5 et bloc B R + 6), reliés entre eux par un volume au rez, comprenant les accès et le restaurant. Le site comprend également un ensemble souterrain abritant les garages et les caves ;

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

- La démolition du bâtiment abritant le restaurant, vétuste et d'une superficie de 140 m², afin d'y construire un édifice plus centré entre les 2 immeubles, et assurant une liaison directe entre ceux-ci ;

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

- La Résidence-Services « les eaux vives » est fondée sur un concept de logement destiné aux seniors autonomes de plus de 65 ans, souhaitant profiter des services apparentés à ceux d'un hôtel. Ceci engendre des espaces communs tels que le restaurant et l'accueil, des espaces structurants et essentiels au bon fonctionnement des lieux. Qui plus est, l'état actuel vétuste du restaurant nuit au bon fonctionnement de l'ensemble résidentiel ;
- Le projet s'inscrit dans une perspective d'amélioration du cadre général du site ainsi que des services offerts à la Résidence-services ;
- Le projet de reconstruction du restaurant veut contribuer au bon aménagement de l'espace dans son environnement général, et à faciliter l'exploitation des services pour les habitants de la Résidence. Ces objectifs sont atteints par le liaisonnement des 2 blocs de logements par un bâtiment bas et centré, et en offrant une plus grande visibilité du restaurant depuis l'esplanade centrale ;
- Le restaurant aura une capacité de 92 couverts ;

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

- Le projet propose :
 - La construction d'un bâtiment d'un seul niveau, centré par rapport aux 2 blocs de logements adjacents, et se déployant au fond de l'esplanade sur une superficie de 198 m² ;
 - Un édifice se composant d'un corps central et de 2 ailes reliant les blocs A et B ;
 - Le corps central de plan carré est couvert par une toiture pyramidale culminant à 6,35 mètres par rapport au niveau de référence de l'esplanade. Cette pyramide centrale est située à plus de 8 mètres de part et d'autre des blocs A et B ;
 - Un ensemble bâti largement vitré offrant des vues de part et d'autre de l'esplanade et de la zone arborée arrière ;
 - Les ailes latérales sont couvertes d'une toiture verte extensive et leurs profils de rive sont à une hauteur de près de 3 mètres par rapport au niveau de référence ;
 - La zone arrière du restaurant est couverte d'une toiture végétalisée ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) – actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot, la demande :
 - S'implante entre 2 immeubles de gabarit important de sorte à ne pas impacter les logements alentours ;
 - S'inscrit dans les objectifs du bon fonctionnement et de la complémentarité des services qu'offre la Résidence ;
 - Améliore les perspectives visuelles de l'esplanade ;
 - Présente une typologie en cohérence avec les fonctions qu'abritent l'extension, et dont l'impact a été étudié pour minimiser la hauteur de corniche du volume principal et afin de pouvoir intégrer l'ensemble des installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du restaurant ;
 - S'inscrit, en ce qui concerne le volume principal de l'extension, en retrait franc par rapport aux logements existants, de sorte à minimiser son impact depuis les espaces d'habitation et les terrasses d'agrément ;
 - N'améliore pas significativement les qualités paysagères de l'esplanade, dont la vue s'offre à de nombreux logements mais également depuis la rue ;

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

- Améliorer significativement les qualités paysagères de l'esplanade ;
- Au vu de l'ampleur de l'extension, il s'indique de se conformer aux dispositions du Règlement Communal d'Uccle pour la gestion des eaux ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

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

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

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

Avis FAVORABLE 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 07/09/2016
objet n° 15

Dossier 16-42867-2016- Enquête n° 134/16

Demandeur : Administration communale d'Uccle – Service Vert

Situation : Rue Stanley de 37 à 94

Objet : Abattre 36 robiniers et les remplacer par 36 nouveaux arbres

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42867-2016 introduite le 25/03/2016 par l'Administration communale d'Uccle c/o Service Vert et visant abattre 36 robiniers et les remplacer par 36 nouveaux arbres sur le bien sis rue Stanley de 37 à 94;

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2016 au 30/06/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/03/2016 : dépôt de la demande

17/05/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

01/06/2016 au 30/06/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- Les arbres à abattre se situent en alignement sur les trottoirs de la rue Stanley ;
- Ces arbres sont à abattre dans l'optique d'un projet de réaménagement complet des alignements de la voirie ;
- Ils sont vieux et pour la plupart dans un stade de dépérissement avancé visible par la présence de nombreuses plaies et cavités au niveau de leurs troncs. Du pourrissement apparaît à la base des troncs de nombreux sujets et semble être présent en profondeur. Certains d'entre eux peuvent également présenter un danger par le risque de chute de branches ou de sujets entiers sur les trottoirs, la voirie etc...

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

- L'abattage de 36 arbres d'alignement (robiniers) et la replantation de 36 nouveaux arbres ;

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

- Considérant l'état des arbres existants et les risques y afférant ;
- Considérant le souhait d'offrir de nouvelles essences et un apport esthétique supplémentaire par rapport aux arbres existants ;

Considérant l'avis FAVORABLE CONDITIONNEL de la DMS :

- Considérant que 55% des arbres présentent un mauvais état sanitaire ;
- Considérant que la dégradation des arbres est due à de mauvaises conditions de plantation (dimension des fosses, protection des arbres,...) ;
- Considérant que le chêne des marais « boule » ne soit pas une essence appropriée ;
- Conditions :
 - Améliorer les fosses de plantation et le système de protection d'arbre (bordures, plaque en fonte...) ;

- Proposer une essence indigène mieux appropriée ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement d'améliorer la proposition;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduit ;

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 Commune-demanderesse s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/09/2016
objet n° 16

Dossier 16-42647-2016 - Enquête n° 145/2016

Demandeur : S.A. R&N Estate - c/o Monsieur Luc Rose

Situation : Chaussée de Saint-Job 119

Objet : construire un immeuble de trois logements, suite à la péremption du permis d'urbanisme 16-38601-2008

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42647-2016 introduite le 26/01/2016 par la S.A. R&N Estate - c/o Monsieur Luc Rose, et visant à construire un immeuble de trois logements, suite à la péremption du permis d'urbanisme 16-38601-2008 sur le bien sis chaussée de Saint-Job 119 ;

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° 10 bis - Engeland - AGRBC du 13/05/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol :

- Art. 0.4 (garage) ;
- Art. 3.1.2 (implantation) ;
- Art. 3.1.4 (aspect des matériaux) ;
- Art. 3.1.5 (toiture) ;
- Art. 8 (zone de recul) ;
- Art. 10.1 (zone d'espaces verts).

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

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

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - Art. 0.4 (garage) ;
 - Art. 3.1.2 (implantation) ;
 - Art. 3.1.4 (aspect des matériaux) ;
 - Art. 3.1.5 (toiture) ;
 - Art. 8 (zone de recul) ;
 - Art. 10.1 (zone d'espaces verts).
- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n° 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - non-respect de l'article n° 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 : hauteur d'une construction mitoyenne ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2016 au 04/07/2016 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/01/2016 : dépôt de la demande ;

12/04/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

09/06/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

20/06/2016 au 04/07/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

07/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

o l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 29/07/2016 :

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

o **Aménagement de la zone de recul – rampe de garage**

- Contexte :

Les plans de la demande méconnaissent la demande de permis d'urbanisme n° 16-42267-2015 introduite par l'administration communale le 13/04/2015, visant à l'aménagement d'un jardin de pluie et d'un mail planté (zone publique inondable) sur les parcelles propriétés de la Commune sises entre l'alignement décrété par le PPAS 10 bis et l'espace public actuel.

Or, le projet de R&N Estate prévoit la construction d'une rampe de garage sur 11 mètres de long à partir du front de bâtisse, dont environ 6 mètres établis sur une parcelle faisant partie du domaine privé de la Commune.

Alors qu'aucun permis d'urbanisme engendrant une construction sur la propriété d'autrui ne peut être délivré sans autorisation expresse du propriétaire, la Commune n'a reçu aucune notification légale de cette demande d'empiètement sur son domaine.

- Quant à la demande :

Considérant l'antériorité de la demande de permis de la Commune (13/04/2015) par rapport à celle de R&N Estate (26/01/2016) ;

Considérant que R&N Estate a donc eu la possibilité de prendre connaissance de la teneur de la demande de permis de la Commune lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2015 au 02/12/2015 ;

Considérant que le contenu de la demande de permis de R&N Estate est en contradiction flagrante avec la demande de permis introduite par la commune quant à l'aménagement de l'espace public ;

Considérant en particulier que la demande de R&N Estate méconnaît la gestion de l'eau alors que le projet communal considère cet aspect comme prioritaire dans l'intérêt public ;

Considérant en particulier que la demande de R&N Estate privilégie une circulation à usage privé reliant la parcelle directement à la chaussée de Saint-Job alors que le projet communal prévoit au contraire la création d'une voirie de desserte à destination de l'entièreté des propriétés privées ;

Considérant que l'intérêt général doit primer sur l'intérêt privé ;

Il s'indique de réétudier les plans pour se conformer strictement à l'aménagement prévu par la Commune : suppression de tout aménagement établi sur le domaine communal, raccordement de l'accès carrossable sur l'alignement à l'endroit et au niveau prévu par le projet communal.

o **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 privée 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 ;
- Si le projet est situé à moins de 60 mètres d'une zone classée Natura 2000 : l'infiltration est soumise à l'autorisation préalable de Bruxelles-Environnement (natura2000@environnement.irisnet.be).
 - 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.
 - 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 ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux ;
 - b) obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua).
 - 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.
 - 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 :
 - o Le schéma de gestion des eaux pluviales proposé (citerne ordinaire de 8.000 litres au trop-plein directement raccordé à l'égout public) doit être revu afin de se conformer aux directives ci-dessus.

- Cependant, étant donné que la totalité du bien considéré est incluse dans la zone tampon de 60 mètres autour de la zone Natura 2000 du parc du château Papenkasteel, l'infiltration y est donc soumise à autorisation préalable de Bruxelles-Environnement.
- Etant donné le projet d'aménagement par la Commune d'un jardin de pluie avec mail planté visant prioritairement la gestion de l'eau, le demandeur est invité à adopter le schéma suivant : collecte des eaux pluviales dans une citerne à récupération (33 L/m²), suivie d'un ouvrage de temporisation (33L/m²) à vidange ralentie (Ø 1"), l'exutoire final étant le dispositif de gestion publique du jardin de pluie, aux conditions qui seront émises par le service communal de la Voirie.

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

- l'avis de Vivaqua, non réceptionné à ce jour ;
- Vu l'avis du SIAMU émis le 18/02/2016 et joint à la demande ;

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

- la parcelle se caractérise par une grande profondeur à l'avant de laquelle le plan particulier d'affectation du sol prévoit une zone verte (mail d'arbres – promenade) prolongée d'une zone de recul ;
- la parcelle est destinée à la construction d'un immeuble à 3 façades de gabarit R+2+TM sur une profondeur 12 mètres, prolongé à l'arrière d'une zone d'annexe ;
- en mitoyenneté à droite se trouve un immeuble d'architecture contemporaine sur une parcelle de double largeur et résultant de la rénovation de la maison n°117 et de son extension sur la parcelle voisine, dent creuse à l'époque où le plan particulier d'affectation du sol a été élaboré ;
- du côté gauche se trouve une maison à 3 façades (n°125) ;
- le relief du terrain, d'apparence horizontale à l'avant plan des constructions, descend d'environ un niveau au droit de la zone de bâtisse ;
- La parcelle est contiguë, à l'arrière, au site classé du Papenkasteel, dans lequel coule le Geleytsbeek ;

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

- La construction d'un immeuble à 3 façades, 3 logements et 3 garages ;
- Propose un raccord de toiture plate du côté de la mitoyenneté et une volumétrie qui évolue vers un caractère résolument contemporain vers la 3ème façade, par une cage d'escalier et une saillie d'angle ;
- Affirme l'angle par cette saillie qui se développe tant en façade avant qu'en façade latérale, généreusement percée sur plusieurs niveaux ;
- Implante le garage souterrain jusqu'à proximité de la mitoyenneté de gauche ;
- Propose un traitement paysager de la toiture de celui-ci en zone latérale de jardin ;
- Propose le réaménagement paysager de la zone de recul, tout en laissant apparaître d'importantes zones d'accès pour les véhicules, les garages étant implantés côte à côte en façade avant ;

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

- Le projet tire parti du relief pour aménager un duplex sur jardin et au rez-de-chaussée, et articule une volumétrie accueillant 2 autres logements de 2 chambres à coucher, bénéficiant d'espaces extérieurs ;
- Le volume principal reprend le gabarit du bâtiment voisin, par l'alignement des façades, du faîte et des corniches. Il est posé sur un socle de briques grises anthracite, volume enterré groupant les parkings et caves ;
- À l'arrière, le volume de l'annexe permet au logement duplex inférieur de 3 chambres, de profiter d'un espace de séjour de belle hauteur et de plein pied avec le jardin. son entrée privative se fait également au niveau du jardin, par le côté du bâtiment ;

- Les 2 autres logements ont une desserte commune, escaliers et ascenseur, qui se développe dans une grande faille le long du mur mitoyen, sur toute la profondeur du bâtiment. Ces logements sont des duplex, et bénéficient chacun d'une terrasse donnant sur le jardin, et leurs espaces de séjour sont traversants, ce qui assure 3 orientations de lumière ;
- Le volume de la cage d'escaliers, peu large, assure la transition de typologie au sein du projet et présente une largeur comparable à celle d'une lucarne ;
- La volumétrie de toiture s'accorde à celle de l'immeuble mitoyen de droite en ce que celui-ci présente également une toiture composée pour partie d'éléments en retrait et de toitures plates. Pour ces raisons, la volumétrie de la partie arrière de la toiture apparaît acceptable, notamment par son retrait vis-à-vis de la façade latérale ;
- Le projet présente des qualités architecturales et résidentielles. Il répond aux enjeux actuels de la construction, en proposant une intégration contemporaine au bâti existant, des appartements généreux, associant espace, ensoleillement et vues, et un niveau de consommation énergétique (directe et indirecte) faible ;
- En outre, le projet ne prévoit, en zone de recul, pas d'espaces de pleine terre le long des mitoyennetés, mais des accès piétons revêtus de klinkers ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne), le projet :
 - Présente une profondeur sensiblement plus importante par rapport à l'immeuble voisin de droite, tout en maintenant des retraits importants au regard de l'orientation Ouest du projet par rapport à cette construction voisine. En contrepartie, également, le projet a un développement réduit le long de la chaussée, ce qui lui confère une typologie verticale de 3 façades ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur d'une construction mitoyenne), le projet :
 - Présente des rehausses limitées en façade arrière par rapport à la maison voisine de droite (immeuble de logements multiples) ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 0.4 (garage) et art. 3.1.2 (implantation) du PPAS, le projet :
 - Implante le garage souterrain à proximité de la limite mitoyenne de gauche. La dérogation à l'implantation s'accompagne d'un traitement paysager de la zone latérale, comportant les aménagements d'accès vers le duplex sur jardin, ce qui la rend acceptable ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 3.1.4 (aspect des matériaux) du PPAS, le projet :
 - Propose une composition architecturale basée sur un jeu de pleins et de vides, en rapport avec le rythme des ouvertures et saillies du bâtiment voisin. La façade à rue joue, comme le bâtiment voisin, sur les verticales tandis que la façade latérale est travaillée de façon dynamique par le jeu des volumes. Le traitement de l'angle est particulièrement important : un volume en saillie fait le lien entre les deux façades, souligné par un balcon au 1^{er} étage. Ce volume, interprétation contemporaine de la mansarde, est plus bas que le volume principal. Il amorce un lien avec le bâtiment voisin et sa troisième façade donnant sur le projet ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 3.1.5 (toiture) du PPAS, le projet :
 - Prévoit des toitures plates, intégrées au cadre bâti environnant et à la composition générale du projet, comme évoqué plus haut ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 8 (zone de recul) et à l'art. 10.1 (zone d'espaces verts) du PPAS, le projet :
 - Méconnaît la demande de permis d'urbanisme n° 16-42267-2015 introduite par l'administration communale le 13/04/2015, visant à l'aménagement d'un jardin de pluie et d'un mail planté (zone publique inondable) sur les parcelles propriétés de la

Commune sises entre l'alignement décrété par le PPAS 10 bis et l'espace public actuel. Or, le projet de R&N Estate prévoit la construction d'une rampe de garage sur 11 mètres de long à partir du front de bâtisse, dont environ 6 mètres établis sur une parcelle faisant partie du domaine privé de la Commune. Alors qu'aucun permis d'urbanisme engendrant une construction sur la propriété d'autrui ne peut être délivré sans autorisation expresse du propriétaire, la Commune n'a reçu aucune notification légale de cette demande d'empiètement sur son domaine.

- Considérant l'antériorité de la demande de permis de la Commune (13/04/2015) par rapport à celle de R&N Estate (26/01/2016) ;
- Considérant que R&N Estate a donc eu la possibilité de prendre connaissance de la teneur de la demande de permis de la Commune lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2015 au 02/12/2015 ;
- Considérant que le contenu de la demande de permis de R&N Estate est en contradiction flagrante avec la demande de permis introduite par la commune quant à l'aménagement de l'espace public ;
- Considérant en particulier que la demande de R&N Estate méconnaît la gestion de l'eau alors que le projet communal considère cet aspect comme prioritaire dans l'intérêt public ;
- Considérant en particulier que la demande de R&N Estate privilégie une circulation à usage privé reliant la parcelle directement à la chaussée de Saint-Job alors que le projet communal prévoit au contraire la création d'une voirie de desserte à destination de l'entièreté des propriétés privées ;
- Considérant que l'intérêt général doit primer sur l'intérêt privé ;
- Il s'indique de réétudier les plans pour se conformer strictement à l'aménagement prévu par la Commune : suppression de tout aménagement établi sur le domaine communal, raccordement de l'accès carrossable sur l'alignement à l'endroit et au niveau prévu par le projet communal. Il s'indique également d'améliorer la transition paysagère entre parcelles, notamment en assurant des écrans de plantations le long des limites mitoyennes et limiter le développement des accès (piétons et carrossables) ;

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

- Répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul et des accès carrossables / piétons au bâtiment, au regard du permis d'urbanisme du jardin de pluie communal, ainsi qu'en ce qui concerne la gestion des eaux sur la parcelle ;
- améliorer la transition paysagère entre parcelles, notamment en assurant des écrans de plantations le long des limites mitoyennes et limiter le développement des accès (piétons et carrossables) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande ;
- d'être accessoires ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de limiter certaines dérogations de la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la zone de recul et la zone verte située à l'avant-plan de la parcelle ;

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

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

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/09/2016
objet n° 17

Dossier 16-42805-2016- Enquête n°129/16

Demandeur : Messieurs Sallé Philippe & Bosmans André - Pré de la Perche S.A.

Situation : Avenue François Englert

Objet : Construire un immeuble de 36 appartements comportant un parking en sous-sol de 37 emplacements (Lot L1)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42805-2016 introduite le 22/12/2015 par la S.A. Pré de la Perche c/o Messieurs Sallé Philippe & Bosmans André, et visant à construire un immeuble de 36 appartements comportant un parking en sous-sol de 37 emplacements (Lot L1 du permis de lotir 534) sur le bien sis avenue François Englert;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de forte mixité;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° L1 du permis de lotir (PL) n°534 - délivré le 13/11/2014 octroyé par le Collège des Bourgmestre et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir ;

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 un permis de lotir :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect aux articles 3.2.1.2. (saillies), en ce que les terrasses en porte-à-faux débordent plus de 1 mètre,
- 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** (permis d'environnement 9655) - (art. 124 du CoBAT),
 - demande soumise à **rapport d'incidences** (article 143 du CoBAT – Annexe B – rubrique n°24),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06/2016 au 27/06/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/12/2015 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain

29/01/2016 et 12/04/2016 : dépôt de compléments

29/04/2016 : accusé de réception d'un dossier complet établi par le fonctionnaire délégué et courrier au Collège des Bourgmestre et Echevins l'invitant à émettre son avis en application de l'article 177 du CoBAT et à procéder aux mesures particulières de publicité, en attendant cependant la notification du caractère complet du rapport d'incidences environnementales

02/05/2016 : réception de ce courrier par le Collège des Bourgmestre et Echevins

17/05/2016 : notification, par le fonctionnaire délégué, du caractère complet du rapport d'incidences environnementales

19/05/2016 : réception, par le Collège des Bourgmestre et Echevins, de cette notification

13/06/2016 au 27/06/2016 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

07/09/2016: inscription de la demande à l'ordre du jour de la séance publique de la Commission de concertation prévue ;

19/07/2016 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins

Vu les dispositions des articles 155§2 et 177 du CoBAT ;

Considérant que la demande déroge à un permis de lotir, et qu'en raison des vacances d'été, la séance publique de la Commission de concertation ne peut avoir lieu avant la fin du délai imparti au Collège des Bourgmestre et Echevins pour émettre son avis en application de l'article 177 ;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins a été amené à émettre son avis avant la fin du processus de mesures particulières de publicité, qu'il n'a pu être éclairé de l'avis de la Commission de concertation pour émettre son avis, et que l'application de l'article 155§2 n'est en l'espèce pas possible en raison des délais d'application ;

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

○ l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 20/05/2016 et libellé comme suit :

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

Cotation d'implantation planimétrique

Principes généraux :

Le plan d'implantation doit comporter suffisamment de cotes pour permettre d'implanter le projet sans risque de confusion quant aux points sur lesquels s'appuient ces cotes.

Les cotes d'implantation s'appuieront sur des points clairement identifiables sans équivoque et stationnables au sol, tels que des bornes, angles et points d'inflexions de limites.

A défaut, les cotes pourront indiquer la distance séparant les angles du bâtiment à construire dans le strict prolongement d'une des façades.

Quant au projet :

Le plan d'implantation ne comporte aucune cote permettant de situer le bâtiment avec exactitude par rapport aux limites. Il convient de corriger le plan en ce sens.

Servitude publique de passage

La servitude publique de passage n'est pas suffisamment décrite sur les plans : implantation, largeur, revêtement...

Elle sera aménagée sous forme d'un sentier pédestre recouvert d'un mélange de terre et de pierre de lave, à l'instar de ce que réalise Bruxelles-Environnement.

Stationnement

Modalités :

Stationnement privé : le demandeur a l'obligation de respecter les prescriptions du Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme.

L'auteur de projet veillera à ce que l'offre en stationnement à destination des visiteurs soit suffisante ; si le stationnement en espace public s'avère déjà saturé, il est invité à aménager des emplacements de stationnement pour les visiteurs en espace privé.

Toute modification de l'espace public nécessaire pour créer ou conserver un ou des emplacement(s) de stationnement le sera aux frais du demandeur.

Quant au projet :

Le plan n° PS1 ne dessine que 33 emplacements de parking alors que la demande mentionne 4 emplacements de plus.

Il convient de lever cette ambiguïté, sachant que le nombre de 33 emplacements est insuffisant pour répondre aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme.

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, situé sur le site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique, pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes de gestion prioritaires susmentionnés. Le dispositif de gestion prioritaire est tout ou au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale, et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet.

Il peut prendre des formes variées, pouvant être combinées entre elles telles que : citerne de récupération des eaux pluviales, étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ouvrage de temporisation,...

Ce dispositif de gestion est composé :

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

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

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

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

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 ;

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

Que les dispositions ad-hoc soient 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.

Que les eaux pluviales souillées par des eaux usées ou polluées ou s'étant chargées de substances polluantes suite à leur ruissellement ne puissent 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 est trop succinctement décrit sur les plans : citerne de 34m³ et bassin d'orage de 51m³.

Il conviendrait de fournir un schéma de principe indiquant le tracé des canalisations, les diamètres, volumes et exutoire(s) prévu(s), sachant que la priorité doit être accordée à

l'infiltration et au rejet dans un ouvrage commun de gestion (les noues prévues en espace public), le raccordement à l'égout ne devant être envisagé qu'en dernier recours

○ l'avis du Service Environnement émis le 05/09/2016 et libellé comme suit :

Considérant que l'enquête publique effectuée du 13/06/2016 au 27/06/2016 inclus a donné lieu à:

0 lettre de remarques

0 pétition

0 opposition verbale

Considérant que le PRAS situe la demande en zone de forte mixité;

Considérant que la demande vise à la construction d'immeuble de logements avec un parking ouvert de 37 véhicules (33 voitures et 4 motos);

Considérant que la demande vise à l'aménagement de 36 logements;

Considérant que le projet prévoit l'installation de 36 emplacements vélo;

Considérant que le projet prévoit un bassin d'orage (rétention) de 51 m³ et des citernes de récupération (réutilisation) de 34 m³;

Considérant que le projet prévoit des toitures vertes intensives;

Considérant que les conditions d'exploitation jointes à la présente et soumise à l'approbation de l'assemblée garantiront la protection des biens et des personnes contre les nuisances et dangers que les installations pourraient engendrer.

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

- Le permis de lotir 534 permet l'urbanisation d'un ancien terrain de football, complétant le permis de lotir 471bis qui s'est développé autour de l'avenue Prigogine,
- Il comprend la réalisation de nouvelles voiries permettant un nouvel accès depuis l'avenue Egide Van Ophem,
- La liaison avec l'avenue Prigogine est limitée aux piétons et services de sécurité qui peuvent traverser deux espaces hors voirie publique, accessibles au public et à aménager en espace vert,
- Le lot L1 est situé en about de l'avenue François Englert, nouvelle voirie du quartier, et constitue la phase 3 de l'exécution du permis de lotir ;

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

- La construction d'un immeuble de 36 appartements et un garage de 37 emplacements ;

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

- Le projet s'implante dans le Lot 1 du permis de lotir, phase 3 de réalisation de celui-ci,

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

○ en matière de programme :

- le projet vise un programme varié de 36 appartements dont 1 studio, 4 appartements de 1 chambre, 21 appartements de 2 chambres et 10 appartements de 3 chambres,
- les appartements sont pourvus de terrasses (sauf les studios),

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- le chemin entre le fond de la parcelle et l'about de l'avenue F. Englert constitue une servitude de passage publique pour piéton (article 3.2.1.8.). L'assiette de la servitude doit avoir 2 mètres de large. Elle est à réaliser par le lotisseur,
- le lot L1 est situé en about de l'avenue François Englert, nouvelle voirie du quartier,
- les entrées piétonnes se font par le point de rebroussement de l'avenue ou via l'espace vert du lot L6, l'accès carrossable se fait par l'avenue,
- les terrasses en façade SE, SO, et NO sont en dérogation, ces saillies ayant une profondeur plus importante que 1 mètre,
- le plan d'implantation ne cote pas les zones de recul,

- le dépassant du parking n'est pas couvert de 60 cm en dehors des terrasses (coupes AA, BB), ce qui constitue une dérogation au règlement régional d'urbanisme, non sollicitée,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la plantation d'un arbre par 75 m² est imposée,
 - les plans ne précisent pas les essences des plantations,
 - le manque de clarté des plans ne permettent pas de juger du bon aménagement des zones de recul,
 - la légende des matériaux indiquée au plan du rez-de-chaussée n'est pas jointe,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le parking comprend 33 emplacements pour voiture et 4 emplacements pour motos, et ce pour 36 appartements,
 - Vu le standing du lotissement et que le quartier devient particulièrement encombré, le nombre d'emplacements est trop faible (voir avis Voirie ci-dessus). Le permis de lotir autorise un maximum de 41 emplacements,
 - un local vélo du sous-sol permet le stationnement de 30 vélos, un second local pour 6 vélos et poussettes est situé au rez-de-chaussée, accessible par le Hall C,
 - la carence d'emplacements peut être mutualisée en augmentant le nombre d'emplacements du lot L.2.1,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - sous la zone de recul sont implantés les citernes d'eau et le bassin d'orage. Il n'est pas prévu d'infiltration,
- en matière de gestion des déchets ménagers :
 - il est à craindre l'occupation de l'espace public avec les nombreux containers en about de l'avenue,
 - il y a lieu de prévoir une aire de stockage temporaire sur le domaine privé accessible aisément par le service de propreté, afin de désencombrer le trottoir, ce qui est prévu dans le prescrit du permis de lotir,
- en matière de réseau de ventilation en toiture :
 - le plan HVAC illustre des conduites horizontales sur la toiture, ce qui est une dérogation non sollicitée du PdL. Il y a dès lors lieu de prévoir la couverture de ces conduites par la toiture verte à l'instar du Permis délivré pour le lot 4, et de fournir une coupe de principe,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les façades sont pourvues de volets sur rail,
 - les façades sont en maçonneries de teinte moyenne, l'étage en recul et les saillies sont bardés de zinc prépatiné de teinte moyenne,
 - la façade NE (façade d'entrée) présente des baies verticales et certains ensembles marqués par un cadre en aluminium en débord du plan de la façade. Les châssis verticaux sont divisés avec un ouvrant dont le niveau de l'allège, pour suivre la réglementation, est relativement haut, ce qui rend la façade peu ouverte,
 - les garde-corps des portes fenêtres sont en verre, ceux des terrasses sont en aluminium thermolaqué de teinte identique au châssis (teinte foncée),
 - la saillie de la façade Nord est en zinc à joints debout,
 - le projet propose un langage architectural varié d'oriel avec terrasse entrante ou des terrasses en porte à faux parfois sur les oriels, parfois en façade ... Cette diversité de langage conduit à des façades hybrides,
 - les façades sont animées par des parties en redans, des terrasses qui sont incluses dans les oriels, ce qui constitue déjà un langage suffisant. Les terrasses sur les oriels doivent être supprimées.

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement,

- 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),
 - la demande ne comporte pas suffisamment de stationnement propre au regard de sa situation dans un quartier mixte et de densité accrue, en plein développement, avec une capacité limitée de stationnement en espace public, et à proximité de la gare (future gare du RER) la mieux desservie par la SNCB pour la totalité du territoire communal ;
 - application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir) en ce qui concerne les saillies,
 - la dérogation porte sur de nombreuses terrasses débordant de plus d'un mètre,
- Vu l'avis du Collège du 19 juillet 2016 demandant que les dérogations soient supprimées et que le projet soit conforme en tous points au permis de lotir ;

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

- Compléter le plan d'implantation en cotant l'implantation du bâtiment par rapport à la zone de bâtisse,
- Élargir l'assiette de la servitude à 2 mètres de large,
- Proposer une variante de façade SO et NE qui soit plus égayée par des baies de dimensions et d'implantation plus variées, avec des garde-corps en verre, ...
- Assurer 60 cm de terre sur les dépassants de la dalle du parking en dehors des terrasses,
- Préciser l'essence des plantations dans le prescrit du PdL,
- Préciser la légende de l'aménagement des abords,
- Prévoir une aire de stockage temporaire des containers à proximité de l'espace public dans l'aménagement paysager de la zone de recul,
- Répondre au service voirie ci-dessus en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie,
- Répondre à l'avis de la ANLH (sas ascenseur, hauteur des boîtes aux lettres),

Quant aux charges d'urbanisme :

Vu que le projet développe une superficie bâtie en affectation de logement qui excède 1.000 m² et doit, en application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, obligatoirement faire l'objet, lors de la délivrance du permis d'urbanisme, de charges d'urbanisme ;

Considérant que la proposition de réaliser un équipement au sein du projet relève des affectations régies par le permis de lotir et répond à la mixité de fonctions nécessaires au sein du projet en raison de sa situation dans une zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol, et que cette proposition ne peut être retenue ;

Considérant que le quartier en plein développement nécessite d'ores et déjà une offre accrue en besoins scolaires ;

Considérant que la Commune a élaboré, dans cette optique, un projet d'extension de l'école communale de Calevoet, située à proximité directe du projet et de nature à répondre, en matière de besoins de scolarité, aux besoins des familles amenées à occuper les futurs logements du projet ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme pour la construction de cette extension d'école est instruite dans le cadre du « plan écoles » ;

Vu le courrier du 18/01/2015, émanant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain et relative aux charges d'urbanisme aux alentours de la gare de Calevoet ;

Considérant, dans cette optique, que l'imposition d'une charge en numéraire est justifiée ;
 Considérant que la charge doit être calculée à raison de 50€/m² pour la partie bâtie hors sol ainsi que la partie du sous-sol non affectée aux garages, caves, réserves et locaux techniques ;

Considérant que conformément aux dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, le montant de la charge d'urbanisme

s'établit à 3.927,90 m² x 50 €/m², soit 196.3950 €, somme qui sera affecté à la mise en œuvre des actes et travaux suivants, situés à proximité du projet qui fait l'objet du présent permis d'urbanisme :

- Étude et réalisation de l'extension de l'école de Calevoet - Article budgétaire 722/722-60/96 du budget 2016

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

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

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/09/2016
objet n°18

Dossier 16-42845-2016- Enquête n°130/16

Demandeur : Messieurs Sallé Philippe & Bosmans André - Pré de la Perche S.A.

Situation : Avenue François Englert

Objet : construire un immeuble de 43 appartements comportant un parking en sous-sol de 45 emplacements (Lot L2.1)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42820-2016 introduite le 22/12/2015 par la S.A. Pré de La Perche Construction c/o Messieurs Sallé Philippe & Bosmans André, et visant à construire un immeuble de 43 appartements comportant un équipement au rez-de-chaussée et un parking au sous-sol de 45 emplacements (lot L2.1 du permis de lotir n°534) sur le bien sis avenue François Englert;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° L2.1 du permis de lotir (PL) n°534 délivré le 13/11/2014 par le Collège des Bourgmestre et déroge à ce permis de lotir ;

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 un permis de lotir :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect aux articles 3.2.1.2. (saillies), en ce que des terrasses débordent de 1.50 mètre au lieu de 1 mètre,
- 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** (permis d'environnement n° 9654) - (art. 124 du CoBAT),
 - demande soumise à **rapport d'incidences** (article 143 du CoBAT – Annexe B – rubrique 26),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06/2016 au 27/06/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/12/2015 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain

04/05/2016 : accusé de réception d'un dossier complet établi par le fonctionnaire délégué et invitation, au Collège des Bourgmestre et Echevins d'émettre son avis sur la demande en application de l'article 177 du CoBAT et d'organiser les mesures particulières de publicité, en attendant cependant la notification du caractère complet du rapport d'incidences environnementales

06/05/2016 : réception de cette demande par le Collège des Bourgmestre et Echevins

17/05/2016 : notification, par le fonctionnaire délégué, du caractère complet du rapport d'incidences environnementales

19/05/2016 : réception de ce courrier par le fonctionnaire délégué

13/06/2016 au 27/06/2016 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

07/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation à l'ordre du jour de laquelle est inscrite la demande

19/07/2016 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins

Vu les dispositions des articles 155§2 et 177 du CoBAT ;

Considérant que la demande déroge à un permis de lotir, et qu'en raison des vacances d'été, la séance publique de la Commission de concertation ne peut avoir lieu avant la fin du délai imparti au Collège des Bourgmestre et Echevins pour émettre son avis en application de l'article 177 ;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins a été amené à émettre son avis avant la fin du processus de mesures particulières de publicité, qu'il n'a pu être éclairé de l'avis de la Commission de concertation pour émettre son avis, et que l'application de l'article 155§2 n'est en l'espèce pas possible en raison des délais d'application ;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 20/06/2016 et libellé comme suit :
 - **Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191:**
 - **Stationnement**
 - Modalités :
 - Stationnement privé : le demandeur a l'obligation de respecter les prescriptions du Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme.
 - L'auteur de projet veillera à ce que l'offre en stationnement à destination des visiteurs soit suffisante ; si le stationnement en espace public s'avère déjà saturé, il est invité à aménager des emplacements de stationnement pour les visiteurs en espace privé.
 - Le plan de situation figurera les emplacements de parking public réglementaires situés à proximité du projet. Les emplacements à créer et à supprimer seront clairement renseignés comme tels.
 - Toute modification de l'espace public nécessaire pour créer ou conserver un ou des emplacement(s) de stationnement le sera aux frais du demandeur.
 - Le demandeur est invité à offrir la possibilité d'alimenter les emplacements de parking en électricité de manière à permettre la recharge des véhicules électriques.
 - Quant au projet :
 - Le niveau -1 ne comporte que 35 emplacements pour voitures complétés de 9 emplacements pour motos.
 - Etant donné la complète saturation du parking public dans ce quartier en raison de la présence de la gare, d'une école, d'un garage automobile, d'un établissement horeca et de bureaux, celle des emplacements à créer dans la nouvelle avenue Englert est une certitude.
 - De plus, les logements de ce lotissement furent jusqu'à présent vendus sous le label « de standing » ; on peut donc s'attendre à ce que chaque occupant possède au minimum une voiture, les motos et scooters ne venant en général qu'en complément d'un véhicule traditionnel.
 - Il s'indique donc de revoir sérieusement à la hausse le nombre d'emplacements de parking en espace privé, le strict minimum étant d'un emplacement pour voiture par logement, les emplacements pour deux roues venant en sus.
 - **Services publics**
 - Déchets ménagers : on peut craindre la présence de 17 containers de déchets ménagers sur le trottoir les jours de collecte, ce qui réduit la largeur utile du trottoir à 1,20.
 - Afin d'éviter l'encombrement du trottoir par ces containers poubelles, il s'indique d'aménager une aire en domaine privé mais à front d'alignement, aisément

accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir et dévolue au stockage des containers en attente de ramassage.

○ **Cotation d'implantation planimétrique**

○ Principes généraux :

○ Le plan d'implantation doit comporter suffisamment de cotes pour permettre d'implanter le projet sans risque de confusion quant aux points sur lesquels s'appuient ces cotes.

○ Les cotes d'implantation s'appuieront sur des points clairement identifiables sans équivoque et stationnables au sol, tels que des bornes, angles et points d'inflexions de limites.

○ A défaut, les cotes pourront indiquer la distance séparant les angles du bâtiment à construire dans le strict prolongement d'une des façades.

○ Quant au projet :

○ Ni le plan d'implantation, ni le plan du rez-de-chaussée ne comportent aucune cotation, que ce soit par rapport aux limites et à l'alignement, ou en coordonnées Lambert 72.

○ Il s'indique de compléter les plans en ce sens.

○ **Cotation d'implantation altimétrique**

○ Principes généraux :

○ Afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques au sol (niveaux de corniches non acceptés) fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.

○ Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.

○ Quant au projet :

○ La cotation altimétrique du projet semble référencée sur le réseau altimétrique national, à l'instar du plan terrier des voiries du lotissement, mais cela n'est pas clairement indiqué sur les plans et ne permet pas à l'entrepreneur de vérifier aisément la bonne implantation altimétrique sans faire appel à un géomètre équipé d'un GNSS.

○ Il s'indique de définir deux points de référence altimétrique clairement et aisément identifiables, idéalement le centre des taques d'égout à poser, étant donné que la construction de la voirie dépend étroitement du réseau d'égoutage.

○ **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 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 25,4mm. 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.*
- *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 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.*
- *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 : inexistant à proximité.*
- *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 ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux ;
- b) obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua).
- 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.
- En cas d'impossibilité d'installer un dispositif de gestion, le demandeur sera tenu de le justifier lors du dépôt de sa demande, en regard des contraintes rencontrées et/ou en cas de coûts démesurés des travaux ou de leur ampleur. Il est alors tenu de proposer un exutoire à la parcelle pour ces eaux en tenant compte de l'ordre de priorité repris ci-avant.
- Quant à l'espace public :
- Conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties.
- Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.
- Quant à la présente demande :
- Le schéma de gestion des eaux pluviales proposé prévoit la collecte des eaux pluviales dans une citerne à récupération de 41 m³ couplée à un bassin d'orage de 61,5 m³.
- Les plans ne renseignent pas l'exutoire du dispositif de gestion des eaux, alors que le permis de lotir prévoit le raccordement de l'ajutage du bassin d'orage aux noues à implanter de l'autre côté de l'avenue Englert.
- Il semble que les sterfputs des balcons soient raccordés au dispositif de gestion des eaux pluviales ; étant donné la forte probabilité qu'ils soient nettoyés avec des produits lessiviels, de démoussage, voire de désinfection (eau de javel) , il existe un risque de voir ces produits terminer dans les noues d'infiltration, ce qu'il faut éviter. Il s'indique donc de raccorder les sterfputs au réseau de collecte des eaux usées.
- l'avis du Service Environnement émis le 05/09/2016 et libellé comme suit :
 Considérant que l'enquête publique effectuée du 13/06/2016 au 27/06/2016 inclus a donné lieu à:
 0 lettre de remarques
 0 pétition
 0 opposition verbale
 Considérant que le PRAS situe la demande en zone de forte mixité;
 Considérant que la demande vise à la construction d'immeuble de logements avec un parking ouvert de 44 véhicules (35 voitures et 9 motos);
 Considérant que la demande vise à l'aménagement de 43 logements;
 Considérant que le projet prévoit l'installation de 43 emplacements vélo;

Considérant que le projet prévoit un bassin d'orage (rétention) de 61,5 m³ et des citernes de récupération (réutilisation) de 41 m³;

Considérant que le projet prévoit des toitures vertes intensives;

Considérant que les conditions d'exploitation jointes à la présente et soumises à l'approbation de l'assemblée garantiront la protection des biens et des personnes contre les nuisances et dangers que les installations pourraient engendrer.

Autorisation de rabattement de nappe pour le chantier:

Pour tout nouveau projet ou projet de rénovation créant de nouvelles infrastructures souterraines (parking souterrain, bassin d'orage,...):

Rappeler que préalablement à tout travaux de rabattement de nappe dans le cadre d'un chantier de construction, il y a lieu d'introduire une déclaration de captage après du Service « Eaux Souterraines » de la Division Autorisations de Bruxelles Environnement et le cas échéant d'obtenir une autorisation de captage conformément à l'Arrêté Royale du 21/04/1976 réglementant l'usage des eaux souterraines

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

- Le permis de lotir n°534 permet l'urbanisation d'un ancien terrain de football, complétant le permis de lotir n°471bis qui s'est développé autour de l'avenue Prigogine,
- Il comprend la réalisation de nouvelles voiries permettant un nouvel accès depuis l'avenue Egide Van Ophem,
- La liaison avec l'avenue Prigogine est limitée aux piétons et services de sécurité qui peuvent traverser deux espaces hors voirie publique, accessibles au public et à aménager en espace vert,
- Le lot L2.1 est situé à l'angle de l'avenue François Englert et d'un espace vert à aménager (comportant le point de rebroussement de cette nouvelle voirie du quartier), et constitue la phase 3 de l'exécution du permis de lotir,
- Vu le relief des lieux, l'avenue F. Englert est en pente ascendante vers l'Ouest,

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

- La construction de 43 logements et un parking en sous-sol de 44 emplacements dont 9 pour motos,

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

- Le projet s'implante dans le Lot 2.1 du permis de lotir, phase 3 de réalisation de celui-ci,

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

- en matière de programme :
 - le projet prévoit un programme varié de 2 studios, 8 appartements de 1 chambre, 27 appartements de 2 chambres et 6 appartements de 3 chambres,
 - par niveau, 2 appartements sont non traversant (A1 et 3, 11 et 13, 21 et 23),
 - les appartements sont pourvus de terrasses (sauf les studios),
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le permis de lotir autorise un gabarit R+3+T et, à l'angle de l'immeuble, un gabarit R+4,
 - le niveau -2 comprend les caves, la citerne, le bassin d'orage, les locaux compteurs, 1 local vélo,
 - le niveau -1 (niveau d'accès) comprend le parking de 44 emplacements (35 emplacements pour véhicules+ 9 pour motos),
 - la saillie en dérogation est située à l'angle des façades Nord (13 mètres) et Ouest (13.13 mètres),
 - la travée mitoyenne au lot L3 présente un gabarit R+4 alors que le lot est limité à un gabarit R+3+T. Cette dérogation est non sollicitée et ne se justifie pas,

- les plans ne renseignent pas de cote entre les alignements et la limite du lot. Il n'est donc pas possible d'apprécier le respect du permis de lotir par rapport au dépassement des oriels ou des terrasses ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - un chemin est aménagé entre l'espace vert et l'intérieur d'îlot,
 - la plantation d'un arbre par 75 m² est imposée,
 - le long de la façade Ouest, seul les accès piétons sont possibles, la façade faisant face à l'espace vert constituant le lot L6,
 - la zone de recul le long de cette façade est largement verdurisée,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'accès carrossable se fait par l'avenue François Englert,
 - 3 accès piétons sont situées l'une avenue F. Englert et les deux autres le long de l'espace vert du lot L6,
 - les locaux vélos se situent aux niveaux -2, -1 et 0,
 - le projet prévoit 35 emplacements pour 44 appartements et 9 emplacements de motos. Vu le standing du lotissement et le fait que le quartier devient particulièrement encombré, le nombre d'emplacements est trop faible (voir avis Voirie ci-dessus). Les emplacements motos ne peuvent remplacer les emplacements voiture. Le permis de lotir autorise un maximum de 48 emplacements,
 - le second sous-sol peut être étendu afin d'augmenter le potentiel du nombre d'emplacements et de mutualiser la carence du nombre d'emplacements pour les lots L1, L2-1 et L3, éventuellement avec une seule rampe pour les P des lots L1 et L2-1,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - les citernes d'eau et le bassin d'orage sont implantés au sous-sol. Il n'est pas prévu d'infiltration,
- en matière de gestion des déchets ménagers :
 - il est à craindre l'occupation de l'espace public avec les nombreux containers dans l'avenue François Englert, ce qui serait peu qualitatif pour l'espace public et les logements des rez-de-chaussée,
 - il y a lieu de prévoir une aire de stockage temporaire sur le domaine privé accessible aisément par le service de propreté, afin de désencombrer le trottoir, ce qui est prévu dans le prescrit du permis de lotir, ceci dans l'aménagement paysager de la zone de recul,
- en matière de réseau de ventilation en toiture :
 - le plan HVAC illustre des conduites horizontales sur la toiture, ce qui est une dérogation non sollicitée du PdL. Le niveau R+4 aura des vues sur les toitures voisines,
 - Il y a dès lors lieu de prévoir la couverture de ces conduites par la toiture verte à l'instar de ce que prévoit le permis d'urbanisme délivré pour le lot 4, et de fournir une coupe illustrant ce principe,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les façades sont pourvues de volets sur rail,
 - les façades sont en maçonnerie de teinte moyenne, l'étage en recul et les saillies sont bardés de zinc prépatiné de teinte claire,
 - les garde-corps des portes fenêtres sont en verre, ceux des terrasses sont en aluminium thermolaqué de teinte identique au châssis (teinte foncée),
 - la saillie de la façade Nord est en zinc à joints debout,
 - le projet propose l'usage d'éléments architecturaux variés :
 - d'oriels avec terrasse entrante,
 - de terrasses en porte-à-faux, parfois sur les oriels, parfois sur les façades...

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

- application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte),
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (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) – rubrique 26,
 - la demande ne comporte pas suffisamment de stationnement propre au regard de sa situation dans un quartier mixte et de densité accrue, en plein développement, avec une capacité limitée de stationnement en espace public, et à proximité de la gare (future gare du RER) la mieux desservie par la SNCB pour la totalité du territoire communal,
- 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement,
- **application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)**
 - la dérogation à l'article 3.2.1.2. du permis de lotir, en ce que 3 terrasses débordent de 1.50 mètre au lieu de 1 mètre,
 - les dérogations au permis de lotir sont particulièrement difficiles à appréhender :
 - vu le peu de clarté du plan d'implantation où les cotes sont illisibles,
 - vu les incohérences qui paraissent entre ce plan et les plans des différents niveaux à plus grande échelle (zone de recul mesurée de 4 mètres sur les plans à 1/50° mais pas au plan d'implantation),
 - la dérogation à l'article 3.2.1.3. du permis de lotir – acrotères – n'est ni sollicitée, ni justifiée,
- le dépassement de gabarit de la travée entre les axes G et H sur l'avenue n'est pas acceptable. Seul l'angle de cet îlot (Lot L2.1) est prévu à un gabarit plus élevé (R+4) par le permis de lotir,

Vu l'avis du Collège du 19 juillet 2016 demandant que les dérogations soient supprimées et que le projet soit conforme en tous points au permis de lotir ;

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

- corriger, compléter le plan d'implantation par rapport à l'implantation du bâtiment par rapport à la zone de bâtisse, et faire concorder les plans d'étage,
- abaisser l'acrotère dont la dérogation n'est pas sollicitée,
- supprimer la dérogation au gabarit des axes G-H en reculant la façade de ce niveau à l'alignement des axes D-F,
- mutualiser le parking des lots L2-1 et L3 afin de supprimer la carence en emplacements des lots L1, L2-1, L3 afin d'offrir un emplacement voiture par appartement,
- prévoir une aire de stockage temporaire des containers à gauche de l'entrée carrossable, dans l'aménagement paysager de la zone de recul,
- simplifier le langage architectural en incluant les terrasses dans le volume des oriels, et en supprimant les terrasses sur les oriels,
- préciser l'aménagement des zones de recul,
- préciser les essences des plantations en conformité avec le PdL,
- fournir une coupe de principe illustrant la couverture des conduites de ventilation horizontale en toiture par la toiture verte,
- répondre aux conditions émises par le Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle repris ci-dessus, en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie,
- répondre à l'avis de la ANLH (sas ascenseur, hauteur des boîtes aux lettres),

Quant aux charges d'urbanisme :

Vu que le projet développe une superficie bâtie en affectation de logement qui excède 1.000 m² et doit, en application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, obligatoirement faire l'objet, lors de la délivrance du permis d'urbanisme, de charges d'urbanisme ;

Considérant que la proposition de réaliser un équipement au sein du projet, sur un autre lot du permis de lotir et inclus dans un autre permis d'urbanisme relève des affectations

régies par le permis de lotir et répond à la mixité de fonctions nécessaires au sein du projet en raison de sa situation dans une zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol, et que cette proposition ne peut être retenue ;

Considérant que le quartier en plein développement nécessite d'ores et déjà une offre accrue en besoins scolaires ;

Considérant que la Commune a élaboré, dans cette optique, un projet d'extension de l'école communale de Calevoet, située à proximité directe du projet et de nature à répondre, en matière de besoins de scolarité, aux besoins des familles amenées à occuper les futurs logements du projet ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme pour la construction de cette extension d'école est instruite dans le cadre du « plan écoles » ;

Vu le courrier du 18/01/2015, émanant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain et relative aux charges d'urbanisme aux alentours de la gare de Calevoet ;

Considérant, dans cette optique, que l'imposition d'une charge en numéraire est justifiée ;

Considérant que la charge doit être calculée à raison de 50€/m² pour la partie bâtie hors sol ainsi que la partie du sous-sol non affectée aux garages, caves, réserves et locaux techniques ;

Considérant que conformément aux dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, le montant de la charge d'urbanisme s'établit à 4.337,60 m² x 50 €/m², soit 216.880 €, somme qui sera affecté à la mise en œuvre des actes et travaux suivants, situés à proximité du projet qui fait l'objet du présent permis d'urbanisme :

- Étude et réalisation de l'extension de l'école de Calevoet - Article budgétaire 722/722-60/96 du budget 2016

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

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

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/09/2016
objet n° 19

Dossier 16-42820-2016 - Enquête n° 131/16

Demandeur : Messieurs Sallé Philippe & Bosmans André - Pré de la Perche S.A.

Situation : Avenue François Englert - Venelle du Boson

Objet : construire un immeuble de 33 appartements comportant un équipement au rez-de-chaussée et un parking au sous-sol de 36 emplacements (Lot L3)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42820-2016 introduite le 22/12/2015 par la S.A. BPI c/o Messieurs Philippe Sallé & André Bosmans, et visant à construire un immeuble de 33 appartements comportant un équipement au rez-de-chaussée et un parking au sous-sol de 36 emplacements (lot L3 du permis de lotir n°534) sur un bien sis à l'angle de l'avenue François Englert et de la venelle du Boson;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° L3 du permis de lotir (PL) n°534 délivré le 13/11/2014 octroyé par le Collège des Bourgmestre et déroge à ce permis de lotir sur les aspects suivants : articles 3.2.1.2. et 3.2.1.3. (saillies) ;

Considérant que les mesures particulières de publicité ont été requises par le fonctionnaire délégué pour les motifs suivants :

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

demande régie par un permis de lotir :

o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :

o non-respect aux articles 3.2.1.2. et 3.2.1.3. (saillies), en ce que 3 terrasses débordent de 1.50 mètre au lieu de 1 mètre, et en ce que la largeur de la saillie dépasse 10.50 mètres (21 mètres) en façades Nord et Est,

o motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme / permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre

o demande de **permis mixte** (art. 124 du CoBAT),

o demande soumise à **rapport d'incidences** (article 143 du CoBAT – Annexe B – rubrique n°24 et 26),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06/2016 au 27/06/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/12/2015 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain

29/01/2016 et 12/04/2016 : dépôt de compléments

29/04/2016 : accusé de réception d'un dossier complet établi par le fonctionnaire délégué et courrier au Collège des Bourgmestre et Echevins l'invitant à émettre son avis en application de l'article 177 du CoBAT et à procéder aux mesures particulières de publicité, en attendant cependant la notification du caractère complet du rapport d'incidences environnementales

02/05/2016 : réception de ce courrier par le Collège des Bourgmestre et Echevins

17/05/2016 : notification, par le fonctionnaire délégué, du caractère complet du rapport d'incidences environnementales

19/05/2016 : réception, par le Collège des Bourgmestre et Echevins, de cette notification

13/06/2016 au 27/06/2016 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite
07/09/2016: inscription de la demande à l'ordre du jour de la séance publique de la Commission de concertation prévue ;
19/07/2016 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins

Vu les dispositions des articles 155§2 et 177 du CoBAT ;

Considérant que la demande déroge à un permis de lotir, et qu'en raison des vacances d'été, la séance publique de la Commission de concertation ne peut avoir lieu avant la fin du délai imparti au Collège des Bourgmestre et Echevins pour émettre son avis en application de l'article 177 ;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins a été amené à émettre son avis avant la fin du processus de mesures particulières de publicité, qu'il n'a pu être éclairé de l'avis de la Commission de concertation pour émettre son avis, et que l'application de l'article 155§2 n'est en l'espèce pas possible en raison des délais d'application ;

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

o *l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 24/06/2016*

o **Stationnement**

o *Modalités :*

o *Stationnement privé : le demandeur a l'obligation de respecter les prescriptions du Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme.*

o *L'auteur de projet veillera à ce que l'offre en stationnement à destination des visiteurs soit suffisante ; si le stationnement en espace public s'avère déjà saturé, il est invité à aménager des emplacements de stationnement pour les visiteurs en espace privé.*

o *Le plan de situation figurera les emplacements de parking public réglementaires situés à proximité du projet. Les emplacements à créer et à supprimer seront clairement renseignés comme tels.*

o *Toute modification de l'espace public nécessaire pour créer ou conserver un ou des emplacement(s) de stationnement le sera aux frais du demandeur.*

o *Le demandeur est invité à offrir la possibilité d'alimenter les emplacements de parking en électricité de manière à permettre la recharge des véhicules électriques.*

o *Quant au projet :*

o *Les 36 emplacements de parking annoncés se répartissent en réalité comme suit : 32 emplacements pour voitures – dont un pour Smart – complétés de 4 emplacements pour motos.*

o *Etant donné la complète saturation du parking public dans ce quartier en raison de la présence de la gare, d'une école, d'un garage automobile, d'un établissement horeca et de bureaux, la saturation des emplacements à créer dans la nouvelle avenue Englert est une certitude.*

o *De plus, les logements de ce lotissement furent jusqu'à présent vendus sous le label « de standing » ; on peut donc s'attendre à ce que chaque occupant possède au minimum une voiture, les motos et scooters ne venant en général qu'en complément d'un véhicule traditionnel.*

o *Il s'indique donc de revoir sérieusement à la hausse le nombre d'emplacements de parking en espace privé, le strict minimum étant d'un emplacement pour voiture par logement, les emplacements pour deux roues venant en sus.*

o **Services publics**

o *Déchets ménagers : on peut craindre la présence de 17 containers de déchets ménagers sur le trottoir les jours de collecte, ce qui réduit la largeur utile du trottoir à 1,20.*

o *Afin d'éviter l'encombrement du trottoir par ces containers poubelles, il s'indique d'aménager une aire en domaine privé mais à front d'alignement, aisément*

accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir et dévolue au stockage des containers en attente de ramassage.

○ **Cotation d'implantation planimétrique**

○ Principes généraux :

○ Le plan d'implantation doit comporter suffisamment de cotes pour permettre d'implanter le projet sans risque de confusion quant aux points sur lesquels s'appuient ces cotes.

○ Les cotes d'implantation s'appuieront sur des points clairement identifiables sans équivoque et stationnables au sol, tels que des bornes, angles et points d'inflexions de limites.

○ A défaut, les cotes pourront indiquer la distance séparant les angles du bâtiment à construire dans le strict prolongement d'une des façades.

○ Quant au projet :

○ La cotation du plan d'implantation est illisible, celles du plan du rez-de-chaussée ne concernent que le bâtiment en lui-même, mais pas son implantation par rapport aux limites et à l'alignement.

○ Il s'indique de compléter les plans en ce sens.

○ **Cotation d'implantation altimétrique**

○ Principes généraux :

○ Afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques au sol (niveaux de corniches non acceptés) fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.

○ Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.

○ Quant au projet :

○ La cotation altimétrique du projet semble référencée sur le réseau altimétrique national, à l'instar du plan terrier des voiries du lotissement, mais cela n'est pas clairement indiqué sur les plans et ne permet pas à l'entrepreneur de vérifier aisément la bonne implantation altimétrique sans faire appel à un géomètre équipé d'un GNSS.

○ Il s'indique de définir deux points de référence altimétrique clairement et aisément identifiables, idéalement le centre des taques d'égout à poser, étant donné que la construction de la voirie dépend étroitement du réseau d'égouttage.

○ **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 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.
- 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 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.
- 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 : inexistant à proximité.
 - 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 ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux ;
- b) obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua).
- 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.
- En cas d'impossibilité d'installer un dispositif de gestion, le demandeur sera tenu de le justifier lors du dépôt de sa demande, en regard des contraintes rencontrées et/ou en cas de coûts démesurés des travaux ou de leur ampleur. Il est alors tenu de proposer un exutoire à la parcelle pour ces eaux en tenant compte de l'ordre de priorité repris ci-avant.
- Quant à l'espace public :
- Conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties.
- Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.
- Quant à la présente demande :
- Le schéma de gestion des eaux pluviales proposé prévoit la collecte des eaux pluviales dans une citerne à récupération de 36,5 m³ couplée à un bassin d'orage de 55 m³.
- Les plans ne renseignent pas l'exutoire du dispositif de gestion des eaux.
- Il semble que les sterfputs des balcons soient raccordés au dispositif de gestion des eaux pluviales ; étant donné la forte probabilité qu'ils soient nettoyés avec des produits lessiviels, de démoussage, voire de désinfection (eau de javel), il existe un risque de voir ces produits terminer dans les noues d'infiltration, ce qu'il faut éviter. Il s'indique donc de raccorder les sterfputs au réseau de collecte des eaux usées.

○ l'avis du Service Environnement émis le 05/09/2016

Considérant que l'enquête publique effectuée du 13/06/2016 au 27/06/2016 inclus a donné lieu à:

0 lettre de remarques

0 pétition

0 opposition verbale

Considérant que le PRAS situe la demande en zone de forte mixité;

Considérant que la demande vise à la construction d'immeuble de logements avec un parking ouvert de 36 véhicules (31 voitures, 1 smart et 4 motos) et d'un commerce/zone d'intérêt collectif;

Considérant que la demande vise à l'aménagement de 33 logements;

Considérant que le projet prévoit l'installation de 33 emplacements vélo;

Considérant que le projet prévoit un bassin d'orage (rétention) de 55 m³ et des citernes de récupération (réutilisation) de 36, 5 m³;

Considérant que le projet prévoit des toitures vertes intensives;

Considérant que les conditions d'exploitation jointes à la présente et soumises à l'approbation de l'assemblée garantiront la protection des biens et des personnes contre les nuisances et dangers que les installations pourraient engendrer.

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

- Le permis de lotir 534 permet l'urbanisation d'un ancien terrain de football, complétant le permis de lotir 471bis qui s'est développé autour de l'avenue Prigogine,
- Il comprend la réalisation de nouvelles voiries permettant un nouvel accès depuis l'avenue Egide Van Ophem,
- La liaison entre ce nouveau lotissement l'avenue Prigogine est limitée aux piétons et services de sécurité qui peuvent traverser deux espaces hors voirie publique, accessibles au public et à aménager en espace vert,
- Le lot L3 sur lequel porte la demande est situé à l'angle de la Venelle du Boson et de l'avenue François Englert, nouvelles voiries du quartier, et constitue la phase 2 de l'exécution du permis de lotir ;
- Le permis de lotir impose, pour le lot L3, une affectation d'équipement d'intérêt collectif de 650 m², que la note explicative jointe à la demande propose de réaliser en guise de charge d'urbanisme ;

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

- Le programme du projet comporte 33 logements, un parking en sous-sol de 32 emplacements de voitures dont une de type 'smart', et 4 emplacements de motos, un équipement d'intérêt collectif de 650 m² et un local collectif destiné aux habitants du lotissement,

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

- Le projet s'implante dans le lot 3 du permis de lotir, phase 2 de réalisation de celui-ci,

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

○ en matière de programme :

- le projet projette un programme mixte de 33 appartements dont 3 studios, 19 appartements de 2 chambres et 11 appartements de 3 chambres,
- par étage, 2 appartements de 2 chambres ne sont pas traversant (A13 et 14 ; A23 et 24 ; A33 et 34),
- les appartements sont pourvus de terrasses (sauf les studios),
- le projet intègre un espace destiné à un équipement au rez-de-chaussée,
- il présente, au rez-de-chaussée, un espace commun destiné aux habitants du lotissement. Cet espace est proposé à être livré Casco selon le plan alors qu'il est destiné à l'ensemble des habitants du lotissement. Cet espace doit donc être livré aménagé avant la 1^{ière} occupation d'un des appartements du projet,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- le lot L3 est situé à l'angle de la Venelle du Boson et de l'avenue François Englert, nouvelles voiries du quartier,
- les entrées piétonnes se font par les deux voiries (2 entrées), et l'accès carrossable menant au parking souterrain se fait par la Venelle,
- le local collectif est situé en façade Sud, face au lot 5 constituant un espace vert d'accès public et non accessible aux véhicules (sauf secours),
- les saillies sont implantées dans la zone de bâtisse sur l'avenue, mais en débordement sur la zone de recul sur la venelle,
- deux saillies sont en dérogation sur la venelle (11 et 14 mètres),
- la travée mitoyenne au lot L2.1 présente un gabarit R+4 alors que le lot est limité à un gabarit R+3+T. Cette dérogation est non sollicitée et ne se justifie pas,
- le plan d'implantation ne cote pas les zones de recul. Il y a divergence d'implantation entre ce plan d'implantation et les plans des niveaux (limite des lots,

respect du recul des 4 mètres...), et le plan d'implantation est particulièrement peu lisible,

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la plantation d'un arbre par 75 m² est imposée,
 - les plans ne précisent pas les essences des plantations,
 - le manque de clarté des plans ne permettent pas de juger du bon aménagement des zones de recul,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet prévoit 32 emplacements dont une de type 'smart' pour 33 appartements et 4 emplacements de motos,
 - vu le standing du lotissement et vu que le quartier devient particulièrement encombré, le nombre d'emplacements est trop faible (voir avis Voirie ci-dessus). Le permis de lotir autorise un maximum de 44 emplacements,
 - un local pour vélos au sous-sol permet le stationnement de 14 vélos, un second local vélo est situé au rez-de-chaussée, accessible par le Hall B (via l'avenue F. Englert),
 - mutualiser la carence du nombre d'emplacements pour les lots L1, L2-1 et L3, éventuellement avec une seule rampe pour les P des lots L1 et L2-1, le second sous-sol du lot L2-1 pouvant être étendu,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - sous la zone de recul sont implantés les citernes d'eau et le bassin d'orage. Il n'est pas prévu d'infiltration,
- en matière de gestion des déchets ménagers :
 - il est à craindre l'occupation de l'espace public avec les nombreux containers nécessaires pour une telle densité dans la venelle du Boson, ce qui serait peu qualitatif pour l'espace public et les logements des rez-de-chaussée,
 - il y a donc lieu de prévoir une aire de stockage temporaire sur le domaine privé accessible aisément par le service de propreté, afin de désencombrer le trottoir, ce qui est prévu dans le prescrit du permis de lotir, dans l'aménagement paysager de la zone de recul,
- en matière de réseau de ventilation :
 - le plan HVAC illustre des conduites horizontales sur la toiture, ce que le permis de lotir ne permet pas,
 - Il y a dès lors lieu de prévoir la couverture de ces conduites par la toiture verte à l'instar de ce que prévoit le permis d'urbanisme délivré pour le lot 4, et de fournir une coupe illustrant ce principe,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la ANLH a analysé la demande, les sas ascenseur ne sont pas conformes, ainsi que la porte d'entrée de l'équipement collectif et de l'espace collectif,
 - l'équipement du rez-de-chaussée bénéficie de baies vitrées jusqu'au sol, ce qui participe à l'animation de la façade et à la qualité de cet espace,
 - les façades sont pourvues de volets sur rail,
 - les façades sont en maçonneries de teinte moyenne, l'étage en recul et les saillies sont bardés de zinc prépatiné de teinte claire,
 - les garde-corps des portes fenêtres sont en verre, ceux des terrasses sont en aluminium thermolaqué de teinte identique au châssis (teinte foncée),
 - la saillie de la façade Nord est en zinc à joints debout,
 - le projet propose l'usage d'éléments architecturaux variés :
 - d'oriels avec terrasse entrante,
 - de terrasses en porte-à-faux, parfois sur les oriels, parfois sur les façades...

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

- **application de l'art. 124 du COBAT** (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte),

- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements) - (Annexe B n°24),
 - la demande répond aux prescriptions du permis de lotir en matière de mixité des fonctions dans la zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol,
- **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) - (Annexe B n°26),
 - la demande ne comporte pas suffisamment de stationnement propre au regard de sa situation dans un quartier mixte et de densité accrue, en plein développement, avec une capacité limitée de stationnement en espace public, et à proximité de la gare (future gare du RER) la mieux desservie par la SNCB pour la totalité du territoire communal,
- **application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)**
 - la dérogation à l'article 3.2.1.2. du permis de lotir, en ce que 3 terrasses débordent de 1.50 mètre au lieu de 1 mètre, concerne 3 terrasses superposées en façade Est,
 - la dérogation à l'article 3.2.1.3. du permis de lotir – « *les saillies peuvent déborder de la zone de bâtisse de maximum 1 mètre. La longueur de la saillie ne dépasse pas 10.50 mètres dont maximum 50% de volume fermé. La hauteur maximale de la saillie fermée est de 2 niveaux* » . Cette dérogation permet de marquer l'angle du lot,
 - la dérogation à l'article 3.2.1.3. du permis de lotir – acrotères – n'est ni sollicitée, ni justifiée,
 - le dépassement de gabarit de la travée entre les axes A et B sur l'avenue n'est pas acceptable. Seul l'angle de cet îlot (Lot L2.1) est prévu à un gabarit plus élevé par le permis de lotir. Il y a lieu de reculer le 4^{ème} niveau (voir recul de la condition du lot L2-1),

Vu l'avis du Collège du 19 juillet 2016 demandant que les dérogations soient supprimées et que le projet soit conforme en tous points au permis de lotir ;

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

- corriger, compléter le plan d'implantation par rapport à l'implantation du bâtiment par rapport à la zone de bâtisse, et faire concorder les plans d'étage,
- reculer le 4^{ème} niveau (voir recul de la condition du lot L2-1),
- préciser l'aménagement des zones de recul à une échelle lisible, en plan et en coupe,
- mutualiser la carence du nombre d'emplacements pour les lots L1, L2-1 et L3, éventuellement avec une seule rampe pour les P des lots L1 et L2-1, le second sous-sol du lot L2-1 pouvant être étendu,
- prévoir une aire de stockage temporaire des containers de poubelles à gauche de l'entrée carrossable et à l'échelle du programme de sorte à en limiter la présence sur l'espace public, dans l'aménagement paysager de la zone de recul,
- répondre aux conditions du Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle, en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie,
- préciser les essences des plantations, en conformité avec le permis de lotir,
- corriger le cadre VII de la demande en mentionnant les superficies destinées à l'équipement d'intérêt collectif,
- fournir une coupe de principe illustrant la couverture des conduites de ventilation horizontale en toiture par la toiture verte,
- assurer les parachèvements de l'espace communautaire destiné aux habitants de l'ensemble du lotissement, qui ne peut être livré « casco » mais prêt à être en service avant la 1^{ière} occupation d'un des logements du projet,
- répondre à l'avis de la ANLH : les sas ascenseur, largeur de la porte d'entrée de l'équipement collectif et de l'espace collectif,

Quant aux charges d'urbanisme :

Vu que le projet développe une superficie bâtie en affectation de logement qui excède 1.000 m² et doit, en application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, obligatoirement faire l'objet, lors de la délivrance du permis d'urbanisme, de charges d'urbanisme ;

Considérant que la proposition de réaliser un équipement au sein du projet relève des affectations régies par le permis de lotir et répond à la mixité de fonctions nécessaires au sein du projet en raison de sa situation dans une zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol, et que cette proposition ne peut être retenue ;

Considérant que le quartier en plein développement nécessite d'ores et déjà une offre accrue en besoins scolaires ;

Considérant que la Commune a élaboré, dans cette optique, un projet d'extension de l'école communale de Calevoet, située à proximité directe du projet et de nature à répondre, en matière de besoins de scolarité, aux besoins des familles amenées à occuper les futurs logements du projet ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme pour la construction de cette extension d'école est instruite dans le cadre du « plan écoles » ;

Vu le courrier du 18/01/2015, émanant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain et relative aux charges d'urbanisme aux alentours de la gare de Calevoet ;

Considérant, dans cette optique, que l'imposition d'une charge en numéraire est justifiée ;
Considérant que la charge doit être calculée à raison de 50€/m² pour la partie bâtie hors sol ainsi que la partie du sous-sol non affectée aux garages, caves, réserves et locaux techniques ;

Considérant que conformément aux dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, le montant de la charge d'urbanisme s'établit à 4.820 m² x 50 €/m², soit 241.000 €, somme qui sera affecté à la mise en œuvre des actes et travaux suivants, situés à proximité du projet qui fait l'objet du présent permis d'urbanisme :

- Étude et réalisation de l'extension de l'école de Calevoet - Article budgétaire 722/722-60/96 du budget 2016

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

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

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/09/2016
objet n° 20

Dossier 16-42863-2016- Enquête n° 132/16

Demandeur : Athénée Ganenou c/o Monsieur Michel Herscovici

Situation : Rue du Melkriek 3

Objet : modifier le volume en créant un sas de sécurité à l'entrée de l'école Ganenou, aménager des mesures de sécurité le long de la voirie et un cabanon sur la toiture du bâtiment

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42863-2016 introduite le 14/01/2016 par l'Athénée Ganenou c/o Michel Herscovici, visant à modifier le volume en créant un sas de sécurité à l'entrée de l'école Ganenou, aménager des mesures de sécurité le long de la voirie et un cabanon sur la toiture du bâtiment ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public;

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 particulière n°8.4 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur .les caractéristiques de la zone d'équipement,
 - application de la prescription particulière 25.1 : modification de la voirie
- motifs inhérents au CoBAT :
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de hauteur de toiture en ce qui concerne la pose du cabanon sur la toiture existante , article 6, chapitre II:

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2016 au 15/06/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Compréhension sur les problèmes de mobilité et même sur les mesures de sécurité prises aux abords de l'entrée de l'école mais l'intrusion de la surveillance de l'école, via les caméras et le cabanon en toiture sont inadmissibles dans la vie privée des jardins et des maisons qui entourent l'école,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/01/2016 dépôt de la demande

17/05/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

01/06/2016 au 15/06/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

29/06/2016: séance publique de la Commission de concertation

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

- La parcelle de l'équipement scolaire sur lequel porte la demande occupe une rive entière de l'îlot formé par les rues Melkriek, Vervloet, Keyenbempt et la chaussée de Drogenbos et se développe dans l'intérieur de l'îlot où se situe la demande ;

- Les autres rives de l'îlot sont affectées en logement caractérisé par des maisons mitoyennes et un parcellaire étroit, dont les jardins comprennent quelques arbres à haute tiges ;
- La rue du Melkriek est étroite et, malgré les aménagements prévus en voirie, l'établissement engendre énormément de problèmes de circulation, notamment par le non-respect du code de la route par les parents d'élèves ;
- Le bâti existant, de gabarit R+1, occupe une importante surface de la parcelle le long de la rue du Melkriek et également par une aile du bâtiment au centre de la parcelle occupant toute sa profondeur ;
- La parcelle comprend quelques arbres et des haies existantes ;
- Elle comprend de grandes cours minéralisées qui laissent peu de place à la verdure ;

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

- La demande conserve tant le programme et la capacité d'accueil de l'établissement scolaire
- Elle vise des aménagements en vue d'assurer une meilleure sécurité de l'établissement, sous forme :
 - d'un réaménagement en voirie avec :
 - construction de bacs à fleurs aux abords des entrées carrossables et piétonnes de l'école,
 - création d'un jeu de murs avec plantations, formant un écran non continu entre l'espace public et les bâtiments scolaires
 - de la pose d'un cabanon en toiture afin d'abriter le personnel de surveillance des lieux, à implanter à l'arrière du bâtiment de classes, celui-ci présentant déjà un gabarit de R+1

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

- Vu les explications données en séance,
- L'amélioration des conditions de sécurité de l'école est envisagée en voirie et en zone de recul /
- Ceci par un aménagement comportant un jeu de plantations entre les bacs à fleurs et les murs plantés et discontinus implantés en zone de recul de l'école et protégeant les abords de son entrée,
- Le projet s'inscrit dans l'amélioration de l'espace public pour l'ensemble de ses usagers, en supprimant les blocs de béton peu esthétiques existants,
- Le projet de sas pour l'entrée de l'école, avec ses murs implantés sous forme de chicane, tout en assurant une meilleure sécurité de l'entrée de l'école, crée un ensemble planté au profit des vues depuis l'espace public :
- Le dernier permis n° 16-39461-2010 prévoyait d'améliorer la verdurisation de la parcelle avec les impositions :
 - de créer un écran d'arbres tout autour du fond de parcelle, afin d'augmenter l'intimité des riverains de ce côté et de limiter l'impact volumétrique du projet alors octroyé...
 - de profiter des reculs et pans de façade aveugle pour renforcer le caractère paysager et planter des essences arbustives à fleurs devant les bâtiments;
- En ce qui concerne la demande de cabanon de surveillance en toiture :
 - le projet a un caractère intrusif vis-à-vis de l'intimité des propriétés voisines, sur le plan volumétrique et sur celui de son impact important vis-à-vis des jardins adjacents :

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

- En ce qui concerne à la fois l'application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations

s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) et la demande de dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) qui concerne la construction d'un cabanon en toiture:

- Vu l'intervention en séance du demandeur et le fait qu'il est disposé à retirer cet élément de la demande, cette dérogation n'est plus à demander et que d'autres solutions alternatives pourraient être étudiées pour assurer la sécurité de l'établissement du côté des jardins des habitations,
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 25.1 du plan régional d'affectation du sol - modification de la voirie :
 - le projet tend à améliorer tant la fluidité, l'organisation que l'esthétique de cette entrée d'école, ce qui rend l'espace public plus agréable tant pour la vue que pour son usage :
 - Les nouveaux aménagements proposés :
 - suppriment des blocs de béton peu esthétiques,
 - créent un aménagement paysager de cette partie de voirie,
 - visent une meilleure organisation de la desserte locale.

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

Vu les explications et renseignements donnés en séance, où le demandeur s'est déclaré disposer à retirer de la présente demande, son projet de cabanon en toiture.

Vu qu'il serait opportun d'étudier si des solutions alternatives pourraient rencontrer l'objectif de renforcer la sécurité de l'établissement, côté arrière de l'école

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

La Commission invite le demandeur à modifier en conséquence sa demande

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 07/09/2016
objet n° 21

Dossier 16-42601-2015- Enquête n° 138/16

Demandeur : Monsieur Chris Van de Ven - EVILLAS S.A.

Situation : Chaussée de Saint-Job / Rue du Château d'Eau

Objet : construire 8 immeubles constitués de 4 unités de logements et un immeuble constitué de 2 unités de logements; réaliser 46 emplacements de parking répartis en 3 sous-sols des immeubles et 10 emplacements à l'air libre;

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42601-2015 introduite le 23/12/2014 auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles-développement urbain par la S.A. Evillas c/o Monsieur Chris Van de Ven,

et visant à aménager un terrain par la construction d'une voirie publique, la construction de 8 immeubles constitués chacun de 4 unités de logements et d'un immeuble constitué de 2 unités de logements, ainsi que par la création de 46 emplacements de stationnement répartis en sous-sols sous les immeubles et de 10 emplacements à l'air libre, sur le bien sis à l'angle de la chaussée de Saint-Job et de la rue du Château d'Eau; 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°29 bis Quartier Clijveld (AGRBC du 12/07/2007) en vigueur et ne se conforme pas à toutes les dispositions du plan particulier d'affectation du sol ;

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

Que la demande telle qu'introduite est soumise, en vertu de l'accusé de réception délivré par le fonctionnaire délégué, à évaluation des incidences sous forme :

- d'une d'un rapport d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant des rubriques suivantes de l'annexe B du CoBAT :
 - 19 : travaux d'infrastructure de communication introduisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et/ou du réseau environnant ;
 - 20 : aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m² ;
 - 26 : garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition...) comptant 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;

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

Considérant que les constructions que vise la demande (reprises A à H aux plans) seront des immeubles soit isolés (C, H), soit réunis deux par deux par la construction d'un sous-sol commun avec accès unique (A+B, D+E, F+G), ou encore une maison mitoyenne (I, à l'alignement de la chaussée de Saint-Job) ;

Considérant que ces immeubles sont soit à front de chaussée, soit répartis de part et d'autre d'une voirie destinée à intégrer le réseau de voiries communales, en vertu des dispositions du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la capacité de stationnement projetée est donc à répartir en plusieurs unités, qui ont fait l'objet de permis d'environnement de classe II et réparties comme suit :

- Immeubles A+B : 12 emplacements – permis d'environnement n°9396 ;
- Immeuble C : 6 emplacements ;
- Immeubles D+E : 12 emplacements – permis d'environnement n°9415 ;

- Immeuble F : /
- Immeubles G+H : 10 emplacements – permis d'environnement n°9414 ;
- Immeuble mitoyen I : 2 emplacements extérieurs ;

Considérant que les mesures particulières de publicité ont été requises par le Fonctionnaire Délégué pour les motifs suivants :

- Application de l'article 67 du CoBAT pour un projet comportant une création ou modification de voirie - motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.5 du plan régional d'affectation du sol, relative à l'aménagement d'une propriété plantée de plus de 3.000 m²,
 - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, relative aux actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots,
 - application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, relative à la modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitation,
 - application de la prescription particulière n°25.1 du plan régional d'affectation du sol, relative aux actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun,
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect, stricto sensu, de l'article n°1.1, alinéa 1 qui prescrit : « *Ces zones sont affectées exclusivement aux habitations jumelées ou isolées en ordre ouvert, selon les indications du plan.* »
 - non-respect, stricto sensu, de l'article n°1.6.2 – Lotissements - qui prescrit : « *La demande de permis de lotir ne peut se limiter à reprendre telles quelles les prescriptions du PPAS n°29 Bis. Le plan de lotissement doit être étudié à fond en fonction des particularités du terrain à lotir, notamment l'orientation, le couvert végétal et le relief. Au besoin, un relevé planimétrique et altimétrique peut être exigé. Il est autorisé de faire un logement par 3,5 ares. Toutefois, cette densité est limitée aux maxima suivants:*
 - les constructions de 4 appartements du type villa à appartements (structure verticale)
 - les groupements de quatre (4) logements individuels groupés et formant une unité architecturale dans un espace collectif privé (structure horizontale).

En ce que le projet, déposé en procédure de demande de permis d'urbanisme, ne propose pas des habitations isolées ou jumelées, et propose de regrouper les logements par volumes de 4 unités, comme le permet le PPAS pour les procédures de lotissement ;

- application de l'article 155§2 du CoBAT : dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°3 du Titre I du RRU – implantation de la façade avant - qui prescrit « du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse », en ce que l'immeuble I, seul immeuble mitoyen du projet, se raccorde, en mitoyenneté et en façade avant, par un volume en léger retrait de l'alignement mais strictement compris dans la zone aedificandi déterminée par le plan particulier d'affectation du sol ;
 - non-respect de l'article n°5 du Titre I du RRU – hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne qui prescrit « § 1. *La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou, à défaut, sur le pourtour du même îlot. La hauteur de la façade est mesurée depuis le niveau*

moyen du trottoir jusqu'à la ligne définie par l'intersection du plan de façade et du plan de toiture. Les murs acrotères sont pris en compte pour le calcul de la hauteur de façade. La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut :

- 1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse;*
- 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée.*

Lorsque la hauteur de la façade avant des deux constructions de référence est anormalement faible ou anormalement élevée par rapport à la hauteur moyenne de celle des autres constructions de la rue ou, à défaut, de l'îlot, cette hauteur est déterminée en fonction de la hauteur moyenne des autres constructions de la rue ou à défaut de l'îlot.

Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes. », en ce que l'immeuble I, seul immeuble mitoyen du projet, se raccorde, en mitoyenneté et en façade avant, par un volume à toit plat émergeant du profil de la maison mitoyenne n°180, mais strictement compris dans le profil capable que permet le plan particulier d'affectation du sol, grâce à son implantation en léger retrait de l'alignement ;

- 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) en raison de la catégorie 26 de l'annexe B),
 - demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT – Annexe B – rubrique n°),

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

- application des articles 235, 236 et 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien classé ou en cours de classement (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/03/2003)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06/2016 au 12/07/2016 inclus ;

Considérant que le Collège ne puisse, en application de l'article 177 du CoBAT, être pleinement être éclairé par les résultats de l'enquête publique ainsi que par la séance publique de la Commission de concertation et par l'avis de la Commission de concertation au moment d'émettre son avis sur une demande d'une telle importance ;

Qu'en effet, à défaut d'avoir émis son avis endéans les 30 jours de la fin de l'enquête publique, cet avis serait réputé favorable ;

Que le terme de ce délai intervient en plein milieu des vacances d'été, période au cours de laquelle la Commission de Concertation ne se réunit pas, pour des raisons évidentes de participation citoyenne ;

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

Considérant que les réclamations arrivées au Service de l'Urbanisme au moment ultime de rédiger son analyse portent sur les aspects suivants:

- *le stationnement, la non-prise en compte de remarques émises précédemment, et la suppression d'emplacements disponibles en espace public,*
- *la prise en compte de volonté de sécurité,*
- *la demande de revoir le projet en situant des emplacements de stationnement en zone de recul,*
- *la désapprobation quant à l'îlot à créer en voirie, tel que proposé,*
- *le souhait d'aménagement d'un petit rond-point,*
- *la contradiction entre les possibilités qu'offre le plan particulier d'affectation du sol pour un lotissement et la présente demande de permis d'urbanisme qui vise la constructions de villas à 4 appartements,*
- *le souhait de voir la dérogation refusée et de voir un projet alternatif de petites maisons,*

- *la typologie et l'aspect des immeubles du projet, estimés sans caractère et qualité,*
- *l'aspect hydraulique, le ruissellement des eaux, l'imperméabilisation et une demande de validation par les autorités compétentes,*
- *la critique de la fonctionnalité des logements proposés, voire de leur faible qualité, qui ne s'inscrivent pas dans une gamme de « premium standing »*
- *une densité trop importante, le caractère du projet estimé démesuré et le faible écartement entre immeubles,*
- *une proposition de projet alternatif proposant un potager ou verger communautaire en bordure du site classé,*
- *la non-opposition à un projet conforme au plan particulier d'affectation du sol,*
- *l'usage agricole actuel, et l'utilisation d'intrants chimiques pulvérisés sur le sol,,*
- *le fait que des jardins d'agrément correctement entretenus et le maintien du petit bois seront favorables à un meilleur respect de la biodiversité*
- *une demande de calculer la capacité de bassin d'orages sur base des données de pluies de 100 litres / m² /heure,*
- *une estimation que les modifications par rapport à la dernière demande ne sont que cosmétiques, et la perte d'intérêt du site classé,*
- *les nuisances de chantier, des mois durant, pour les riverains,*
- *la problématique des trottoirs,*
- *la situation du trafic, à la fois par rapport aux possibilités de circuler à 80 km/h, mais aussi les embouteillages,*
- *l'addition de trafic inhérent aux nouveaux projets (dont les logements rue de Verrewinkel, face au Lycée français),*
- *la protection de l'intérieur d'îlot,*
- *une contestation quant à la surface à prendre en compte pour le calcul de l'indice P/S,*
- *une analyse des divers niveaux, hauteurs de façades,*
- *l'adéquation entre une définition de logements groupés et la répartition de la capacité de stationnement en plusieurs parkings,*
- *une carence, selon les réclamations, en matière d'approche hydraulique, et une demande d'étude complémentaire relative au rejet des eaux dans le Geleytsbeek,*
- *un avis favorable sur l'urbanisation du champ, et son impact positif, malgré un côté surdimensionné du projet, et une demande de réduction à 5 du nombre de volumes bâtis,*
- *le paradoxe entre la mise en œuvre du projet et celle du projet communal de « mail Saint-Job » à proximité*
- *une opposition au projet pour raisons hydrauliques, avec relevés climatiques émanant de l'IRM,*
- *une demande de situer la clôture (haie) le long du lotissement et non du site classé,*
- *le risque de stationnement sauvage dans le site classé, et le maintien de la capacité de stationnement actuelle.*
- *Des modifications du relief dans la zone classée*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/12/2014 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain ;

16/12/2015 : accusé de réception d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué et demande d'attendre que soit notifié le caractère complet du rapport d'incidences environnementales avant de procéder aux mesures particulières de publicité ;

29/01/2016 : notification du caractère complet du rapport d'incidences environnementales ;

02/06/2016 : accusé de réception rectificatif d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué et invitation au Collège des Bourgmestre et Echevins d'organiser les mesures particulières de publicité et d'émettre son avis en application de l'article 177 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) ;

13/06/2016 au 12/07/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;
07/09/2016 : inscription de la demande à l'ordre du jour de la réunion de la Commission de concertation ;

Vu l'avis du Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle émis en date du 14/07/2016 et libellé comme suit :

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

Alignement

L'alignement tel que proposé sur le plan n° 1/23 est trop compliqué : il présente de nombreux redans de faible amplitude, l'absence de matérialisation rendra sa lisibilité sur le terrain très difficile tant pour les services communaux chargés de l'entretien que pour les sociétés concessionnaires devant poser leurs installations souterraines.

Cotation d'implantation altimétrique

Principes généraux :

Afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques au sol (niveaux de corniches non acceptés) fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.

Quant au projet :

Le plan d'implantation ne renseigne pas de repère altimétrique fixe permanent.

Il s'indique soit de renseigner au minimum deux références altimétriques susceptibles de demeurer intactes durant toute la durée du chantier, soit de géoréférencer le plan de comparaison sur le Deuxième Nivellement Général du Royaume.

Stationnement

Modalités :

Stationnement privé : le demandeur a l'obligation de respecter les prescriptions du Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme.

Les plans indiqueront clairement les implications envisageables du projet sur l'offre de stationnement en domaine public, notamment au cas où le projet autoriserait des activités potentiellement consommatrices de parking (commerce, profession libérale, accueil de personnes, lieu de rencontre...).

L'auteur de projet veillera à ce que l'offre en stationnement à destination des visiteurs soit suffisante ; si le stationnement en espace public s'avère déjà saturé, il est invité à aménager des emplacements de stationnement pour les visiteurs en espace privé.

Quant au projet :

Le projet prévoit seulement 8 emplacements de parking à destination du public, dont trois pour handicapés. Ce nombre paraît très faible étant donné que l'aménagement de l'embouchure de la nouvelle voirie sur la chaussée de Saint-Job engendrera déjà la perte de 7 à 8 emplacements de parking public, et que le ratio parkings privés / logements n'est que de 1,3/1, alors que l'offre en transport public proche est limitée au seul bus dans la chaussée de Saint-Job.

Les deux emplacements situés près du bâtiment I peuvent prêter à confusion (privé ou public) en raison de leur configuration et l'un d'eux sera difficilement utilisable au vu des manœuvres pour y accéder.

Il est suggéré de convertir la voirie en attente en zone de stationnement pour deux roues et d'empêcher le stationnement des voitures en y plaçant des bollards amovibles en bois.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

a) tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique) ;

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

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

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

Dispositif de gestion : les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion, 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 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.

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.

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 même par infiltration 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 ;
- 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 ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux ;
- b) obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua).

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, lusambo@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 :

Il est constaté que :

- Les bâtiments B, E, F et I ne comportent pas de citerne à récupération d'eau pluviale ;
- Les bassins d'orages ont été calculés en fonction des anciennes prescriptions communales (50 litres par m² de toitures), alors que le nouveau règlement en matière de gestion des eaux pluviales prévoit un ratio de 33 litres par m² pour les citernes et la même capacité pour les ouvrages de temporisation.
- Contrairement à ce qui est indiqué tant dans la note hydraulique du 22/12/2014 qu'au point 4.9.B.A.3. du rapport d'incidences (« le terrain est actuellement très perméable »), les plans prévoient le rejet de la totalité des eaux pluviales à l'égout, sans que la moindre infiltration soit envisagée.

Il est demandé de :

- Corriger les plans et la note hydraulique pour tenir compte des nouvelles directives ci-dessus ;

- Etant donné le risque important de saturation du collecteur d'égout présent dans la chaussée de Saint-Job, minimiser le rejet d'eau pluviale vers celui-ci ;
- Prévoir l'infiltration d'eau pluviale là où le taux de perméabilité du sol le permet (les résultats des tests de percolation sont les bienvenus) aux dires de la note hydraulique et du rapport d'incidences ;
- Dessiner sur les plans le système de gestion des eaux incluant le dispositif d'infiltration (tranchée drainante selon la note hydraulique).

Voirie à créer et aménagement d'un îlot directionnel sur la chaussée de Saint-Job

Le dossier complet de demande d'ouverture de voirie devra être présenté au Conseil Communal, qui devra approuver la création de la nouvelle voirie.

Les documents joints à la présente demande de permis d'urbanisme pour ce faire ne suffisent pas pour prétendre à la construction de la nouvelle voirie et du réaménagement de la chaussée de Saint-Job, pour lesquels les conditions spécifiques suivantes doivent être satisfaites.

Documents requis

Un plan terrier comprenant entre autres :

- Le dessin en vert des alignements des voiries existantes auxquelles la voirie à créer doit se raccorder avec la date de leur approbation.
- Le dessin en rouge de l'alignement de la voirie à créer, avec indication des coordonnées cartésiennes (si possible en Lambert 2008) de chaque point d'inflexion, la cotation de chaque segment droit et le rayon de chaque segment courbe. Les coordonnées peuvent être reprises dans un tableau.
- Les parties de terrain à incorporer dans la voirie publique seront teintées en jaune, les parcelles à céder aux riverains en rose.
- Minimum 2 repères altimétriques fixes à l'extérieur du chantier, dans la mesure du possible rattachés au 2^e nivellement général du Royaume.
- Indication exhaustive des différents matériaux et accessoires de voirie.
- La trace des profils en long et en travers.
- Indication des pentes avec leur pourcentage.
- Tracé de l'axe de l'égout à construire avec mention de sa section et de sa pente.
- Tracé des chambres de visite à construire avec mentions suivantes :
 - Préfabriquée / à construire ;
 - Altitude taque ;
 - Altitude radier entrée et sortie ;
 - Hauteur de chute éventuelle.
- Un profil en long côté de l'axe de la voirie à créer à l'échelle 1/200. Les cotes suivantes seront mentionnées : entredistances, distances cumulées depuis le début de la voirie à créer, altitudes terrain existant, altitudes projet, altitude radier égout et taques.
- Autant de profils en travers que de configurations différentes. Chaque profil sera dressé à l'échelle 1/20 et sera repéré sur le profil en long. Cotation : entredistances, altitudes existantes, altitudes projet, épaisseurs couches de matériaux, type de pose de l'égout.
- Un plan de la signalisation verticale et au sol avec nomenclature officielle, validé par le service Mobilité de la Police Locale. La signalisation, tant verticale que les marquages au sol sera conforme au prescrit du Code du Gestionnaire de Voirie (A.M. du 11 octobre 1976).
- Un cahier spécial des charges rédigé sur base du CCT 2011 incluant la pose de l'égout.
- Un métré estimatif incluant les travaux des impétrants, indiquant les montants HTVA et TVAC.
- Devis d'impétrants datant de moins de 6 mois : Vivaqua distribution, Sibelga électricité et gaz, Sibelga éclairage, VOO, Belgacom.

- *Eclairage : rapport d'étude photométrique de Sibelga, fiches techniques du matériel à installer (luminaire, candélabre, couleurs, spécificités techniques, réflecteur utilisé, lampe,...).*

Conditions d'exécution d'un permis d'urbanisme avec création de voirie

Garanties financières :

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

Surveillance du chantier de voirie :

- Le maître de l'ouvrage communiquera à l'administration communale, au moins 10 jours à l'avance, une copie de l'ordre d'entamer les travaux, par courrier. L'administration communale désigne le préposé chargé de la surveillance permanente des travaux et communique cette désignation au demandeur dans les 10 jours de la réception de ce courrier.
- Le surveillant communal sera convié à toutes les réunions de chantier concernant la voirie à créer.
- Les frais de surveillance seront facturés au maître de l'ouvrage à raison de 6% du coût total des travaux et équipements (tel qu'il ressort du devis approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins). Ce montant sera versé au compte de la recette communale suite à une facture du service voirie avant le début des travaux.
- Le maître de l'ouvrage a l'obligation de fournir au surveillant communal le rapport de contrôle de l'implantation de la voirie à créer dressé par un géomètre-expert. Ce rapport sera fourni en 3 exemplaires sur papier à l'échelle 1/200 et comportera un listing de coordonnées locales ou Lambert de tous les points implantés ainsi que des points d'appui. Le rapport d'implantation sera également fourni en format DWG et PDF au service Voirie.

Réceptions provisoire et définitive et cession à la commune

- Après réalisation de la voirie, le demandeur fera procéder à un mesurage "as-built", dont une copie papier et un exemplaire en format informatique (*.dgn, *.dwg ou *.dxf)

seront fournis au Service Technique de la Voirie. Ce plan "as-built" indiquera le tracé de l'alignement à créer. Un plan de bornage de la voirie à créer en sera tiré, qui servira au Conseil Communal pour décréter officiellement le nouvel alignement.

- Après réalisation des travaux, pour que la reprise en entretien et en alimentation puisse être réalisée, SIBELGA devra disposer, outre les documents repris ci-dessus, du plan as-built, reprenant entre autres le positionnement précis des câbles d'alimentation jusqu'au point lumineux (avec cotations) et d'une attestation d'un organisme de contrôle.
- La réception provisoire est conditionnée à la fourniture préalable par le demandeur et à ses frais des documents suivants :
 - Un rapport de contrôle par caméra réalisé exclusivement par Hydrobru.
 - Un rapport de contrôle des revêtements de voirie réalisé par un organisme de contrôle agréé.
 - Un rapport de contrôle de la signalisation réalisé par le Service Mobilité de la Police Locale.
 - Un plan complet coté pour les installations de chaque impétrant.
- La réception provisoire par le Collège des Bourgmestres et Echevins des travaux d'aménagement de l'espace public, intervient en même temps que la cession gratuite à la Commune de la propriété de la voirie et de ses accessoires, de même que la libération de la première tranche de la garantie financière.
- Cette cession s'effectue quitte et libre de toutes charges.
- L'entretien des parties à céder n'est à la charge de la Commune qu'à compter de la cession.
- L'accomplissement de l'obligation de céder gratuitement la voirie et ses accessoires est consigné dans un certificat, délivré par le Collège échevinal.
- Sont à charge du demandeur : les frais inhérents à la passation de l'acte authentique de transfert de propriété et les frais de bornage nécessaires à la cession.
- La réception définitive a lieu, à la demande du demandeur, trois ans au plus tôt après la réception provisoire.

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

Eaux usées : raccordement à l'égout public

Le réseau d'égouttage des eaux usées de chaque habitation sera raccordé au réseau public d'égouttage à créer dans la nouvelle voirie.

Les eaux de pluie doivent être séparées des eaux usées domestiques.

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

Services publics

Conformément à l'arrêté ministériel du 20 avril 2007, portant réglementation des boîtes aux lettres particulières, les boîtes aux lettres seront rassemblées à front de la voirie publique.

Déchets ménagers : afin d'éviter l'encombrement du trottoir par des containers poubelles les jours de collecte, un espace sera aménagé en domaine privé, à front d'alignement, aisément accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir et destiné au stockage des containers en attente de ramassage.

Conditions d'exécution du permis d'urbanisme :

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

Modalités :

Comme le prévoit le RRU (Titre III, Chapitre 2, article 5), l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre communal du Service Technique de la Voirie.

L'état des lieux portera au minimum sur la totalité de la largeur de l'espace public – d'alignement à alignement – au droit du chantier et sur minimum 50 mètres de part et d'autre.

Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu en présence du géomètre communal au plus tard 20 jours après la fin du chantier

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél 02/348.66.68, fax 02/348.65.14, valbert@uccl.brussels.

Contrôle d'implantation

Modalités :

Le maître de l'ouvrage ou son représentant a l'obligation de faire contrôler l'implantation (en planimétrie et en altimétrie) de son bâtiment par l'Administration Communale. Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude.

Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse vincent.albert@uccl.be. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près ; l'implantation et la cotation théoriques seront reprises dans un calque différent et sous une autre couleur.

Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.

L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.

Les bornes et le repère altimétrique seront dégagés et rendu visibles.

Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/348.66.68 – fax 02/348.65.14, valbert@uccl.brussels.

Travaux en espace public et perturbation de la circulation : autorisation préalable obligatoire

Modalités :

Tout chantier affectant l'espace public, y compris la rénovation / reconstruction de trottoir, est soumis à l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 2008 relative aux chantiers en voirie.

Sous peine d'amende, tout chantier en espace public doit être autorisé préalablement. La délivrance de cette autorisation est soumise au signalement du chantier sur la plateforme internet régionale osiproduct.irisnet.be au minimum 5 jours ouvrables à l'avance. Le service de la Voirie peut introduire la demande si le demandeur ou son entrepreneur ne dispose pas d'un accès à Osiris.

Si une phase du chantier doit se dérouler en voirie avec des implications sur la circulation et le stationnement, le demandeur communiquera par toutes-boîtes adressés aux riverains de la même rue les dates prévues pour les travaux. Une copie du toutes-boîtes doit être adressée au Service Technique de la Voirie.

Contact Osiris Commune : tél 02/348.65.56 – fax 02/348.65.14, fcolans@uccl.brussels.

Considérant que les avis sollicités auprès des instances consultées en cours de procédure par le fonctionnaire délégué , à savoir :

- Bruxelles-Mobilité (Direction générale) ;
- Bruxelles-Environnement (Division Espaces verts & Division Énergie ;
- la CRMS ;
- la STIB ;
- Vivaqua ;
- Sibelga ;

n'ont pas été communiqués au Collège des Bourgmestre et Echevins dans le délai imparti pour qu'il puisse émettre son avis en application de l'article 177 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) ;

Considérant que de facto, il ne peut en tenir compte pour nuancer son avis ;

Considérant que l'avis du SIAMU n'a pas non plus été transmis au Collège des Bourgmestre et Échevins ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se situe le long de la vallée du Geleytsbeek, et est structuré par la chaussée de Saint-Job, espace structurant du plan régional d'affectation du sol ;
- Dans cette partie du quartier, la chaussée est sinueuse, et bordée de constructions essentiellement résidentielles, dans des typologies de grands immeubles, maisons isolées ou jumelées, ou encore sous forme de fronts bâtis, à l'alignement ou en recul de celui-ci ;
- La parcelle cadastrée Section E/2, n°250n8, sur laquelle porte la demande :
 - est une vaste parcelle, à flanc du versant nord de la vallée,
 - constitue la dernière grande parcelle non bâtie le long de ce tronçon de la chaussée et est régie par le plan particulier d'affectation du sol 29bis en vigueur,
 - est partiellement classée par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/03/2003, pour sa partie de 10 mètres située à l'Est et longeant la rue du Château d'eau,
 - présente un contour irrégulier, dont une bonne partie de sa superficie en intérieur d'îlot, sous forme d'un petit bois que le plan particulier d'affectation du sol protège par une affectation d'espace vert,
 - est régie par un article particulier du plan particulier d'affectation du sol, qui en permet le développement sous forme d'un ensemble de résidences à desservir par une voirie publique dont l'accès est imposé par la chaussée de Saint-Job et interdit par la rue du Château d'eau ;
- Utilisée depuis des années comme champ cultivé, le couvert végétal proprement dit est quasi inexistant sur la surface dans laquelle le plan particulier d'affectation du sol détermine les règles de construction et est principalement constitué par le petit bois, au centre de l'îlot, poumon vert et paysager dont bénéficient, en raison de la configuration de la parcelle, également et principalement les riverains ;
- Le relief est ascendant depuis la chaussée vers l'intérieur de l'îlot, en pente régulière parallèle au fond de vallée, et accuse, au total de la partie qui peut être urbanisée, une différence de niveau de l'ordre de 12 mètres, et de plus de 16 mètres si l'on considère également le petit bois ;

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

- Le programme porte sur :
 - la construction d'une voirie publique et l'aménagement de son carrefour avec la chaussée de Saint-Job dans laquelle elle se connecte au réseau des voiries existantes ;
 - l'aménagement, en espace public, de 8 emplacements de stationnement ;
 - la construction de l'amorce de voirie imposée par le plan particulier d'affectation du sol et située à une profondeur qui se situe entre 70 mètres et 100 mètres de profondeur dans l'îlot, à compter de l'alignement de la chaussée ;
 - la construction de logements sous forme de villas à 4 appartements réparties de part et d'autre de la voirie et d'une construction mitoyenne contre le pignon en attente de la maison n°180, contiguë au site sur lequel porte la demande le long de la chaussée ;
- Le gabarit autorisé par le plan particulier d'affectation du sol, et pour cette parcelle uniquement peut être au maximum R+2+toit plat, et la demande propose, selon les ensembles et leur intégration dans le relief en fonction des lieux d'implantation, des volumes articulés dont plusieurs comportent des reculs aux niveaux supérieurs et une variation de gabarits de R+1 à R+1+recul ou R+2 toit plat ;

Considérant que la demande telle qu'introduite et la procédure d'instruction suscitent les considérations générales suivantes :

- Vu l'avis conforme favorable conditionnel de la C.R.M.S. du 6/01/2016 ;
- La demande propose un aménagement résidentiel sous forme de petits immeubles, conformément aux dispositions de l'article 1.6.2 du plan particulier d'affectation du sol, décrivant les conditions dans lesquels un nouveau lotissement peut être envisagé ;
- La demande propose donc un aménagement tel qu'il résulterait d'une procédure double de permis de lotir, précédant celle du permis d'urbanisme pour création de la voirie et celles pour la construction des logements ;

Considérant qu'au moment de l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol, les compétences en matière de délivrance de permis n'étaient pas réparties comme elles le sont à l'heure actuelle, entre les collèges des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué, et que le plan particulier d'affectation du sol prescrit les dispositions procédurales en vigueur au moment de son élaboration ;

Qu'en effet, au fil du temps, les permis d'urbanisme relatifs aux biens classés (ou partiellement, comme la parcelle sur laquelle porte la demande), à la création ou à la modification de voiries, ou encore les projets soumis à rapport d'incidences environnementales sont devenus des permis dont l'octroi est de la compétence du fonctionnaire délégué en application de l'article 175 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) ;

Que la demande répond à ces 3 critères d'application de l'article 175 du CoBAT, et que le CoBAT n'empêche en rien la combinaison, au sein d'un même projet, d'aspects et de paramètres relatifs à un classement, à la création ou à la modification d'une voirie, ou encore à une évaluation préalable des incidences par le biais d'un rapport d'incidences environnementales ;

Considérant le côté strictement procédural de ces considérations, et le fait que le respect des procédures en vigueur au moment de l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol déboucherait sur le même projet que permet l'évolution récente du CoBAT par une seule et même procédure ;

Considérant également que cette procédure unique ne porte donc pas atteinte à une donnée essentielle du plan, en ce que son économie et l'objectif d'aménagement sont rencontrés, et ne constitue pas une dérogation au plan particulier d'affectation du sol au sens habituel des dérogations sollicitées en application de l'article 155§2 du CoBAT (implantation, volume, aspect).

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

- en matière de programme :
 - le projet propose une répartition de 34 logements en 9 immeubles, ce qui répartit le sol (valeur brute, voirie comprise) à raison d'une moyenne de 13 ares et 7 centiares par immeuble ou de 3 ares et 46 centiares par logement ;
 - avec une valeur de densité de 0.374, le projet se conforme au plan particulier d'affectation du sol (P/S maximum 0.38) ;
 - le programme des logements privilégie les appartements à 2 chambres (22 sur 34 ou 65%) et propose une mixité dans laquelle on trouve 1 appartement à 1 chambre (3% du programme), 8 appartements à 3 chambres (8% du programme) et 3 appartements à 4 chambres (9% du programme) ;
 - le projet prévoit un statut de copropriété entre tous les logements pour la partie classée du site, ce qui est un gage de gestion unique et intégrée pour cet espace qui fait partie intégrante du paysage du site classé de la rue du Château d'eau ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les volumes se répartissent en fonction du relief du terrain, dans une implantation où le regroupement de certains accès aux garages en un aménagement commun pour deux immeubles permet d'alterner, dans les zones interstitielles entre immeubles (à typologie de zones latérales), des aménagements d'accès et des aménagements de jardins ;

- ce parti permet de limiter le nombre des brèches dans les zones de recul au profit d'aménagements qui allient les accès aux logements, des terrasses d'agrément et des abords plantés ;
- il permet en outre d'offrir à la majorité des logements un maximum d'espaces extérieurs à la bonne orientation ;
- le fait d'avoir recours au gabarit envisagé par le plan particulier d'affectation du sol (R+2+toit plat) permet d'économiser les emprises au sol par rapport à des gabarits moindres, ce que permet également le plan particulier d'affectation du sol, et de mettre l'accent sur cette urbanisation en ordre ouvert ;
- les volumétries que génère le projet s'inscrivent dans le paysage général des lieux, tout en conférant au projet une typologie propre, envisagée par le plan particulier d'affectation du sol, et une identité propre due à la cohérence du traitement des façades ;
- l'immeuble « I » aux plans s'accroche au pignon aveugle et en attente de la maison sise au n° 180 chaussée de Saint - Job et s'inscrit dans la perspective de la chaussée en provenance de la place de Saint-Job, perspective qui sera davantage mise en valeur par la déviation ponctuelle du trajet inhérente à la création de l'îlot à créer en voirie et évoqué ci-après ;
- le projet de ce petit immeuble (2 logements) s'inscrit intégralement dans le profil capable de construction prévu par le plan particulier d'affectation du sol et respecte le Règlement Régional d'Urbanisme en tant qu'immeuble à 3 façades accolé à la maison sise au n°180, si ce n'est les dérogations aux articles 3 et 5 dont question ci-après ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet respecte la zone verte en intérieur d'îlot consacrée par le plan particulier d'affectation du sol ;
 - il laisse libre de toute construction la zone de jardins, à l'exception de l'aménagement de quelques terrasses à même le sol, ce qui est conforme avec une destination de jardins telle que prescrite par l'article 7.0 du plan particulier d'affectation du sol ;
 - il propose un traitement des aires de stationnement en espace public dans un traitement de dalles engazonnées ;
 - il propose d'arborer le paysage de la voirie, par des plantations qui s'inscrivent en fonction de la sinuosité de la voirie projetée et du relief, marqué par la création de soutènements en gabions ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet propose la création d'une voirie publique au tracé courbe et souligné, dans sa partie carrossable, agrémentée de courbes tracées au sol qui confèrent à cette nouvelle voirie communale un caractère organique adapté au lieu où se situe le projet ;
 - cette composition se prolonge dans le tracé du dispositif de sécurisation du carrefour qu'impose le plan particulier d'affectation du sol, par la création d'un îlot de verdure et de distribution du trafic qui sépare les flux et comporte deux sas d'attente pour les automobilistes en attente soit d'insertion dans la chaussée, soit d'un accès au projet ;
 - le projet indique clairement les limites du domaine public et propose, pour l'antenne de voirie à créer en intérieur d'îlot, un revêtement de dalles engazonnées ;
 - il s'indiquera de placer des bornes amovibles pour empêcher l'occupation de cet espace accessoire par du stationnement sauvage ;
 - le projet propose peu d'emplacement de parcage en espace public, alors que les habitations existantes ne disposent pas de garage et se garent le long de ce terrain : il s'indique en conséquence d'augmenter l'offre en espace de parcage en espace public,

- Les emplacements en zone de recul de la maison trois façades présentent une dérogation au RRU non demandées et doivent être supprimés, d'autant qu'ils sont très visibles dans la perspective de la chaussée et portent atteinte à la zone de jardin de cette habitation : il s'indique de les intégrer au sous-sol du bâtiment le plus proche ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - à la demande est jointe une note hydraulique – calcul du stockage nécessaire ;
 - le formulaire de demande renseigne 14 m³ de citernes d'eau de pluie et une capacité de bassin d'orages de 112 m³ ;
 - les plans des immeubles projetés font apparaître une capacité totale de 75,10 m³ de bassin d'orages et de 11 m³ de citernes à eau de pluie, répartis comme suit :
 - pour les immeubles « A+B » : un bassin d'orages de 18.000 litres ainsi qu'un bassin d'orages de 12.000 litres + une citerne de 3.000 litres ;
 - pour l'immeuble « C » : un bassin d'orages de 9.600 litres et une citerne de 2.400 litres ;
 - pour les immeubles « D+E » : un bassin d'orages de 19.000 litres ainsi qu'un bassin d'orages de 9.600 litres + une citerne de 2.600 litres ;
 - pour les immeubles « F+G » : un bassin d'orages de 19.000 litres ainsi qu'un bassin d'orages de 9.000 litres + une citerne de 3.000 litres ;
 - pour l'immeuble « H » : un bassin d'orages de 9.000 litres et une citerne de 3.000 litres ;
 - pour l'immeuble « I » : un bassin d'orages de 7.500 litres ;
 - il s'indiquera, le long de ce tronçon de chaussée soumis à de récurrentes inondations de vérifier les données, de répondre aux conditions du Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle et de respecter le règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux, approuvé par le Conseil communal le 25/02/2016 ;

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

- Application de l'article 67 du CoBAT pour un projet comportant une création ou modification de voirie - motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.5 du plan régional d'affectation du sol, relative à l'aménagement d'une propriété plantée de plus de 3.000 m² :
 - La demande s'inscrit dans les limites de l'urbanisation que prescrit le plan particulier d'affectation du sol,
 - Le projet présente une identité marquée, à la fois par le tracé de sa voirie, dont le parti est décrit ci-avant, et par l'unité architecturale qui s'en dégage au gré des décalages d'implantation dûs au tracé de la voirie, et du travail volumétrique qui comporte des retraits en plan et des décrochements en hauteur ;
 - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, relative aux actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots :
 - le projet se développe en intérieur d'îlot au départ de la chaussée de Saint-Job, et se conforme à ce titre aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol ;
 - la parcelle sur laquelle porte la demande, au-delà de son apparence de champ de culture au relief contant et de forme régulière, se développe en intérieur d'îlot sous forme d'un petit bois que respecte le projet ;
 - les gabarits sont adaptés à cet intérieur d'îlot, tenant compte que celui-ci se voit complété d'une voirie publique, laquelle redéfinira les intérieurs d'îlot ;
 - qu'à cet égard, les zones de jardins prescrites par le plan particulier d'affectation du sol sont respectées ;
 - application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, relative à la modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitation :
 - le projet propose la création d'une voirie publique sans issue, au tracé courbe et comportant un tracé en surface de l'aire carrossable qui lui confèrera un

- caractère organique, une identité propre et répondra l'imposition du plan particulier d'affectation du sol quant à la création d'une zone résidentielle ;
- la typologie des immeubles, à toiture plate, est envisagée par le plan particulier d'affectation du sol ;
 - l'environnement immédiat comporte des architectures à toiture plate, dont l'immeuble, qualitatif, situé sur la parcelle d'angle à droite de la jonction de la rue du Château d'eau et de la chaussée, et les 3 maisons réalisées en vertu du permis d'urbanisme n°16-40207-2011, le long de la rue du Château d'eau ;
 - le parti du projet engendrera donc une unité de typologie aux abords du site classé ;
 - application de la prescription particulière n°25.1 du plan régional d'affectation du sol, relative aux actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun :
 - le plan particulier d'affectation du sol impose, pour l'urbanisation de cette parcelle, la création d'une voirie publique ;
 - en raison des impositions et possibilités en termes d'accès, celle-ci est proposée sous forme d'antenne sans issue qui complète le réseau viaire sans permettre de trafic de transit ;
 - le plan particulier d'affectation du sol impose également, dans le cadre des travaux de voirie, la création d'un îlot de sécurisation du trafic, indispensable et condition nécessaire pour urbaniser le terrain et créer l'accès au projet ;
 - motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect, stricto sensu, de l'article n°1.1, alinéa 1 qui prescrit : « *Ces zones sont affectées exclusivement aux habitations jumelées ou isolées en ordre ouvert, selon les indications du plan.* » ;
 - non-respect, stricto sensu, de l'article n°1.6.2 – Lotissements - qui prescrit : « *La demande de permis de lotir ne peut se limiter à reprendre telles quelles les prescriptions du PPAS n° 29 Bis. Le plan de lotissement doit être étudié à fond en fonction des particularités du terrain à lotir, notamment l'orientation, le couvert végétal et le relief. Au besoin, un relevé planimétrique et altimétrique peut être exigé. Il est autorisé de faire un logement par 3,5 ares. Toutefois, cette densité est limitée aux maxima suivants:*
 - les constructions de 4 appartements du type villa à appartements (structure verticale),
 - les groupements de quatre (4) logements individuels groupés et formant une unité architecturale dans un espace collectif privé (structure horizontale). »

En ce que le projet, déposé en procédure de demande de permis d'urbanisme, ne propose pas des habitations isolées ou jumelées et propose de regrouper les logements par volumes de 4 unités, comme le permet le plan particulier d'affectation du sol pour les procédures de lotissement ;

Considérant qu'au moment de l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol, les compétences en matière de délivrance de permis n'étaient pas réparties comme elles le sont à l'heure actuelle, entre les collèges des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué, et que le plan particulier d'affectation du sol prescrit les dispositions procédurales en vigueur au moment de son élaboration ;

Qu'en effet, au fil du temps, les permis d'urbanisme relatifs aux biens classés (ou partiellement, comme la parcelle sur laquelle porte la demande), à la création ou à la modification de voiries, ou encore les projets soumis à rapport d'incidences environnementales sont devenus des permis dont l'octroi est de la compétence du

fonctionnaire délégué en application de l'article 175 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) ;

Que la demande répond à ces 3 critères d'application de l'article 175 du CoBAT, le CoBAT n'empêchant en rien la combinaison, au sein d'un même projet, d'aspects et de paramètres relatifs à un classement, à la création ou à la modification d'une voirie, ou encore à une évaluation préalable des incidences par le biais d'un rapport d'incidences environnementales ;

Considérant le côté strictement procédural de ces considérations, et le fait que le respect des procédures en vigueur au moment de l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol déboucherait sur le même projet que permet l'évolution récente du CoBAT par une seule et même procédure ;

Considérant également que cette procédure unique ne porte donc pas atteinte à une donnée essentielle du plan, en ce que son économie et l'objectif d'aménagement sont rencontrés, et ne constitue pas une dérogation au plan particulier d'affectation du sol au sens habituel des dérogations sollicitées en application de l'article 155§2 du CoBAT (implantation, volume, aspect) ;

○ application de l'article 155§2 du CoBAT : dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un plan particulier d'affectation du sol :

- non-respect de l'article n°3 du Titre I du RRU – implantation de la façade avant - qui prescrit « *du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse* »,

En ce que l'immeuble « I », seul immeuble mitoyen du projet, se raccorde, en mitoyenneté et en façade avant, par un volume en léger retrait de l'alignement mais strictement compris dans la zone aedificandi déterminée par le plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que l'immeuble « I » constitue, constitue le raccord du projet au front bâti existant de la chaussée de Saint-Job,

Qu'il est projeté en cohérence de typologie avec les autres immeubles du projet et, comme développé ci-avant, avec d'autres projets présents dans les environs immédiats,

Que le projet tire parti de sa situation à trois façades, et propose de tirer le meilleur parti de la 3^{ème} façade, largement éclairée et bien orientée à l'Est,

Qu'il en découle, en fonction des impératifs de distribution de 2 logements avec l'objectif de limiter l'emprise de la cage d'escalier au sein de la surface de l'immeuble, que le projet propose d'articuler sa jonction au mur mitoyen par le placement de la cage d'escalier, ce qui nécessite une échappée telle que le volume présente une héberge au-dessus du profil de la maison mitoyenne existante,

Que pour que ce volume soit cependant intégralement compris dans le volume capable de construction que détermine le plan particulier d'affectation du sol, et fasse partie intégrante de la volumétrie articulée et composée qui sera perçue dans la perspective de la chaussée, un retrait d'implantation s'est avéré nécessaire,

Que pour ces raisons, la dérogation, de faible ampleur est acceptable,

- non-respect de l'article n°5 du Titre I du RRU – hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne qui prescrit « § 1. *La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou, à défaut, sur le pourtour du même îlot. La hauteur de la façade est mesurée depuis le niveau moyen du trottoir jusqu'à la ligne définie par l'intersection du plan de façade et du plan de toiture. Les murs acrotères sont pris en compte pour le calcul de la hauteur de façade. La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut :*
 - 1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse;
 - 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée.
- *Lorsque la hauteur de la façade avant des deux constructions de référence est anormalement faible ou anormalement élevée par rapport à la hauteur moyenne de celle des autres constructions de la rue ou, à défaut, de l'îlot, cette hauteur est*

déterminée en fonction de la hauteur moyenne des autres constructions de la rue ou à défaut de l'îlot.

- *Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.* », En ce que l'immeuble « I », seul immeuble mitoyen du projet, se raccorde, en mitoyenneté et en façade avant, par un volume à toit plat émergeant du profil de la maison mitoyenne n° 180 chaussée de Saint-Job ;
Considérant que le profil du projet en mitoyenneté est strictement compris dans le profil capable que permet le plan particulier d'affectation du sol, grâce à son implantation en léger retrait de l'alignement ;
Considérant que cette héberge est due principalement à l'échappée nécessaire pour que l'escalier puisse desservir le dernier niveau bâti du projet ;
Que cette dérogation, liée à la dérogation à l'article 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, est également de faible ampleur et acceptable ;
- En ce qui concerne les réclamations concernant le dépassement de gabarit autorisé, le PPAS précise que pour la zone D le gabarit prescrit est de trois niveaux sans précision de hauteur ce qui est d'autant plus justifier par la pente du terrain concerné par la demande : le projet répond aux objectifs du P.P.A. par son esthétique de bâtiment à deux niveaux et étage en recul ;
- En ce qui concerne l'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 s'inscrit dans les limites de l'urbanisation que prescrit le plan particulier d'affectation du sol ;
 - Le projet présente une identité marquée, à la fois par le tracé de sa voirie, dont le parti est décrit ci-avant, et par l'unité architecturale qui s'en dégage au gré des décalages d'implantation dus au tracé de la voirie et du travail volumétrique qui comporte des retraits en plan et des décrochements en hauteur ;
 - Le projet, soumis à rapport d'incidences environnementales, a fait l'objet d'une déclaration de complétude par le fonctionnaire délégué ;
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (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)
 - la demande répartit les emplacements de stationnement en plusieurs entités dont les plus importantes comportent 12 emplacements,
 - vu la répartition des emplacements sous les immeubles et le fait que ceux-ci ne soient pas regroupés par plus de deux via des sous-sol communs, voire qu'ils se situent de part et d'autre de la voirie projetée, la capacité totale ne représente pas une unité technique et géographique, comme en atteste la mise au point intervenue entre l'IBGE et la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain avant délivrance de l'accusé de réception rectificatif d'un dossier complet,
 - comme évoqué ci-avant, 3 permis d'environnement ont été délivrés, et la prise en compte de cette rubrique de l'annexe B du CoBAT parmi les motifs d'enquête publique n'est donc pas relevante,
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (tous travaux d'infrastructure de communication introduisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et/ou du réseau environnant pour autant qu'ils ne soient pas visés par l'annexe A, à l'exception de modifications qui sont limitées à des améliorations à la circulation des piétons et des cyclistes)
 - le plan particulier d'affectation du sol indique certaines impositions en vue de créer la voirie appelée à desservir la majeure partie des logements du projet, et le cas échéant, ultérieurement les deux autres constructions que permet le plan particulier d'affectation du sol en cas de remembrement des fonds des parcelles situées à l'Ouest du projet,

- le projet respecte ces impositions dans un tracé novateur et qualitatif, qui induit les qualités paysagères inhérentes aux volumétries et implantations ;

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

- Le projet doit se conformer à l'avis de la C.R.M.S. ;
- Le projet prévoit une copropriété de la zone classée qui longe la parcelle à l'Est, le long de la rue du Château d'eau, de sorte à envisager un entretien intégré pour la totalité de cette partie de parcelle ;
- Les gabarits limités, la cohérence de l'architecture par rapport à celles qui sont les plus proches de ce côté constituent les garanties de l'évolution du paysage des lieux, en tenant compte à la fois du droit à bâtir établi par le plan particulier d'affectation du sol et du classement du site ;

Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour la suite de la procédure :

- se conformer à l'avis de la C.R.M.S. du 6/01/2016 en ce qui concerne la zone classée,
- compléter, à la demande du Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle, la demande de tout élément utile et nécessaire pour présentation de la demande de création de voirie au Conseil Communal ;
- prévoir, dans l'aménagement de l'extension de voirie en attente et située entre 70 et 100 mètres de l'alignement, des emplacements de stationnement pour 2 roues motorisés sur une profondeur de 3 mètres, et au-delà, le placement de bornes amovibles permettant un accès occasionnel, pour entretien, au « petit bois », et destinées à prévenir le parking sauvage ;
- présenter une note complémentaire permettant d'apprécier si le rond-point/îlot directionnel proposé chaussée de Saint-Job répond à toutes les exigences de fluidité dans la chaussée, d'accès au futur clos et à la propriété existante sur l'autre rive : revoir la jonction de la nouvelle voirie avec la chaussée dans le sens d'une réduction de cet aménagement dans la perspective de l'espace structurant que constitue la chaussée
- augmenter la capacité de parcage en espace public et supprimer les emplacements de parcage et la grande esplanade dallée devant la maison trois façades, objet d'une dérogation au RRU non demandée et portant atteinte aux perspectives de l'espace public : les intégrer au sous-sol de l'immeuble contigu ;
- vérifier les capacités de bassin d'orages et de citernes apparaissant aux plans, dans le formulaire de demande et inhérents à la création de la voirie ;
- revoir, le cas échéant, les modalités de gestion des eaux de pluies en fonction des conditions émises par le Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle;
- entretenir et gérer l'espace non bâti sans utilisation de pesticides;
- favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives ou à surveiller (cf annexe IV de l'ordonnance "Nature"). En particulier, l'Acer negundo doit être exclu de la palette végétale. La plantation/introduction d'espèces exotiques invasives est interdite par l'ordonnance « nature » (art. 77 et annexe 4 de l'ordonnance);
- étudier la faisabilité technique de rejet du trop-plein de pluie au Geleytsbeek et l'appliquer au projet dans le cas d'une faisabilité acceptable;
- caractériser les eaux de ruissellement (notamment d'un point de vue de leur qualité) en fonction des surfaces de collecte;
- limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur. Bruxelles Environnement suggère généralement l'usage (pour les différentes infrastructures) d'un éclairage de type LED de couleur ambre comprenant :
 - un système de détection de présence,
 - un réglage d'intensité,
 - une armature basse,et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas (et non vers le haut) afin de ne pas éliminer les corridors potentiels qu'utilisent les animaux nocturnes, de réduire la

pollution lumineuse, de ne pas créer une barrière au maillage écologique et de permettre une diminution de la consommation d'énergie;

- favoriser la diversité des habitats naturels sur le site du projet (par ex. : haies vives constituées d'espèces indigènes en limite de parcelle, zones de fauche, maintien de massifs arbustifs, buissons épineux à baies,...);
- adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune, par exemple en laissant un passage de 10 cm dans le bas;
- utiliser des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé,

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

La B.D.U. s'abstient.