

Séance du 31 mai 2017 / Zitting van 31 mei 2017

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9925-2017
Situation : Avenue De Fré 133-137
Demandeur : Association des co-proprétaires – Résidence Esterel
(exploitation d'un parking couvert et d'un parking en plein air)
- 2) 095/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.074-2016
Situation : Drève Pittoresque 93
Demandeur : M. et Mme LATERRE Hubert et PIERRET Florence
(régulariser les murs de soutènement)
- 3) 098/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.192-2016 (art.126/1)
Situation : Rue du Roseau 47
Demandeur : Madame SEMAIL Rachida
(créer une terrasse au premier et deuxième étage et isoler thermiquement les 2 façades d'une maison mitoyenne uni-familiale)
- 4) 101/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.245-2017
Situation : Rue de la Cueillette 12
Demandeur : M. et Mme
WEICHSELBAUM Geoffrey et JOPPART Catherine
(agrandir une maison uni-familiale à trois façades)
- 5) 096/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.249-2017
Situation : Avenue Wellington 30
Demandeur : Monsieur HENRION Paul
(aménager une piscine non-couverte dans le jardin)
- 6) 108/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.262-2017
Situation : Chaussée de Saint-Job 176
Demandeur : Madame VAN AKEN Mia
(abattre et replanter des arbres et construire un abri de jardin et une serre)
- 7) 109/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.303-2017
Situation : Place de Saint-Job 11
Demandeur : NEONDESIGN sa (Mme Cellauro Carmela)
(remplacer les enseignes en façade, placement d'un écran led à l'arrière des vitrines)
- 8) 103/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.223-2016
Situation : Drève des Gendarmes 143
Demandeur : M. et Mme DAN Bernard et CHABANSKI Michelle
(étendre une maison uni-familiale en vue d'y aménager un logement et former une habitation intergénérationnelle (maison kangourou))
- 9) – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.189-2016
Situation : Rue Xavier De Bue 12
Demandeur : HERITAGE HOUSES sa (M. Kruch)
(agrandir, rehausser et transformer une maison uni-familiale en un immeuble de 8 logements) - Uniquement pour avis de la CC

- 10) – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.278-2017
Situation : Chaussée d’Alseberg 861
Demandeur : W Invest sprl (Wajser)
(aménagement un duplex 3 chambres aux 2^{ème} et 3^{ème} étages d’une maison de commerce, en lieu et place de studios) - Uniquement pour avis de la CC
- 11) 099/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.328-2017
Situation : Rue Edith Cavell 103A
Demandeur : Madame OREEL Claude
(mettre en conformité la construction d’un car-port surmonté d’une terrasse d’une maison implantée en intérieur d’îlot)
- 12) 105/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.299-2017
Situation : Avenue Coghen 78
Demandeur : Madame LIGNY Chantal
(démolir et reconstruire une annexe en partie arrière et la mise en conformité de la fermeture d’une terrasse au 1^{er} étage)
- 13) 110/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.322-2017
Situation : Rue Copernic 17
Demandeur : M. et Mme LAFONT Guillaume et RADU Mihaela
(transformer et étendre une maison uni-familiale)
- 14) 097/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.308-2017
Situation : Rue Jean Benaets 42
Demandeur : M. et Mme VANROBAYS Julien et HOUART Morgane
(démolir des annexes et étendre le rez-de-chaussée, placer un chien-assis en façade arrière et deux vélux en façade avant)
- 15) 107/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.352-2017
Situation : Rue Victor Allard 37
Demandeur : Monsieur WOUTERS Thomas
(rénover et transformer une maison uni-familiale)
- 16) 104/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.375-2017
Situation : Rue de Wansijn 11
Demandeur : M. et Mme LEPPIK Anton et GVOZDEVA Evgeniya
(rénover et étendre une maison 3 façades)
- 17) 102/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.133-2016 (art.126/1)
Situation : Avenue des Statuaires 135
Demandeur : M. et Mme BALLETT Thierry et MISTIAEN Ann
(construire un immeuble de 2 appartements)
- 18) 100/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.356-2017
Situation : Chaussée d’Alseberg de 652 à 656
Demandeur : N.R.J. sa (Monsieur Berenbaum Jacques)
(démolir 2 immeubles et reconstruire un immeuble mixte : commerce au rez-de-chaussée et logements aux étages)
- 19) 106/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.927-2016 (art.177)
Situation : Rue Egide Van Ophem 46
Demandeur : Pré de la Perche Construction sa (Mme Rousseaux)
(modification du permis d’urbanisme 16-41442-13 visant la construction d’un immeuble de bureaux et d’un centre culturel : augmentation de la capacité de la salle de spectacle de 100 à 200 places, prise en compte des demandes du SIAMU et modifications au niveau du traitement des façades)

Divers / Allerlei :

1 avis reporté de la CC du 10/05/2017 - Uniquement pour avis de la CC :

- 20) 086/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.343-2017 (art.177)
Situation : Chaussée de La Hulpe
Demandeur : DROHME EXPLOITATION sa (Monsieur Culot Michel)
(installer et régulariser des filets de protection entre la piste de l’hippodrome
de Boitsfort et le golf)
(avis reporté dans l’attente de vérifier les différents aspects juridiques et de
procédure de cette demande)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service Environnement
Commission de concertation
Séance du mercredi 31 mai 2017
Objet n° PE-9925-2017

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-9925-2017
Situation	avenue De Fré 133 - 137, 1180 Bruxelles
Demandeur	ACP RESIDENCE ESTEREL
Objet	Exploitation d'un parking couvert et d'un parking en plein air
P.R.A.S.	Zone d'habitation et en espace structurant
Enquête publique	Du 17/04/2017 au 01/05/2017 inclus
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 :

- Il s'agit de la régularisation d'une situation existante comportant 25 boxes de garages couverts dont des doubles et 14 emplacements extérieurs ;
- Le site n'a jamais fait l'objet de plainte ;
- Le rapport du SIAMU comporte 6 remarques ;
- Le rapport de contrôle des installations électriques indique une installation non conforme ;
- Le site ne comporte pas de local vélo ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Se mettre en conformité avec les remarques du SIAMU ;
- Mettre en conformité l'installation électrique ;
- Rentrer une proposition pour créer quelques emplacements vélos sur le site ;

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 31 mai 2017
objet n° 02

Dossier 16-43074-2016 - Enquête n° 095/17

Demandeur : Monsieur et Madame Hubert & Florence Laterre & Pierret

Situation : Drève Pittoresque 93

Objet : Régulariser les murs de soutènement

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43074-2016 introduite le 04/10/2016 par Monsieur et Madame Hubert & Florence Laterre & Pierret, suite à la mention dans le procès-verbal d'infraction n° PV U 2016/05, dressé le **14/03/2016**, portant principalement sur l'exécution de modifications de façades et accessoirement dans l'historique sur la pose de murs de soutènement et visant à Régulariser les murs de soutènement sur le bien sis Drève Pittoresque 93;

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°48bis et ter (AG 10/06/1993) et, déroge à ce plan particulier d'affectation du sol

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

- motifs inhérents au CoBAT :
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
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 pour construction en zone de jardin et modification du niveau du sol (article 13)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/05/2017 au 15/05/2017 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- le traitement de remblais de terre,
- l'agrandissement du parking,
- les travaux réalisés sans permis,
- l'absence de demande de dérogations,
- l'incomplétude du dossier
- le non-respect d'une zone non-aedificandi précisée dans un acte notarié du 16 juillet 2001
- le fait d'une action en cours devant le tribunal de première instance demandant la remise en pristin état de la zone non-aedificandi en application de l'acte notarié du 16 juillet 2001

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04/10/2016 : dépôt de la demande

24/11/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet

24/02/2017 : rappel de l'accusé de réception incomplet

07/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet

01/05/2017 au 15/05/2017: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

31/05/2017: 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 se caractérise par de belles villas dans la verdure ;
- Etroite, la drève Pittoresque ne permet que des croisements difficiles de véhicules, ne comprend ni trottoir, ni espace permettant le stationnement en espace public ;
- Axe plus ancien de ce quartier, la drève est bordée d'un tissu parcellaire avec des villas résidentielles plus anciennes, implantées pour majorité antérieurement à l'approbation des plans particuliers d'affectation du sol successifs (48, 48 bis, 48 bis & ter) régissant ou ayant régi ce quartier,

- Ces implantations anciennes sur des parcelles aux tracés irréguliers et / ou aux limites latérales obliques par rapport aux alignements ont généré des situations de bâti et d'aménagements parfois atypiques qui ne répondent de fait pas ou répondent peu aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol qui leur sont postérieures ;
- C'est le cas de la parcelle sur laquelle porte la demande, dont la limite de fond de parcelle est parallèle à l'alignement, et dont la limite latérale gauche forme un angle de 62° avec l'alignement, alors que la limite latérale droite est perpendiculaire à l'alignement environ jusqu'à mi- profondeur de parcelle, avant de s'orienter dans un tracé oblique parallèle à la limite latérale gauche)
- La parcelle du demandeur présente une très grande largeur à l'alignement, soit plus de 65 mètres, alors que le fond de parcelle se développe sur +/- 45 mètres) et une dénivellation descendante du Sud vers le Nord, parallèlement à la drève ;
- La maison principale implantée sur cette parcelle, de gabarit R+1et 1/2+toiture se situe à mi-profondeur de celle-ci ;
- Elle est composée de 2 corps de bâtiment, dont :
 - un volume principal implanté en oblique par rapport à l'alignement et perpendiculairement à la limite latérale gauche,
 - une aile secondaire (objet de l'agrandissement autorisé par le permis d'urbanisme 16-35253-2001), perpendiculaire à ce bâtiment et située du côté gauche de celui-ci ;
- La propriété comprend également un bâtiment secondaire :
 - implanté le long de la mitoyenneté droite de la parcelle, perpendiculairement à l'alignement,
 - dont la construction est antérieure à l'approbation du 1^{er} plan particulier d'affectation du sol ayant régi le quartier
 - anciennement affecté en garage et au logement du gardien de la propriété, ce bâtiment a fait l'objet du permis en vigueur n° 16-42668-2016 et en cours de réalisation pour la construction d'une piscine couverte
 - de gabarit R+1/2+toiture,
- Le jardin présente un très beau couvert végétal, objet d'un plan d'aménagement de jardin qualitatif et très soigné ;
- Les maisons voisines du côté gauche présentent des gabarits de R+1+toiture et sont implantées à bonnes distances du projet ;
- La parcelle est bordée à gauche, côté Nord, par un chemin d'accès à la propriété dont la maison est implantée 22 avenue de la Petite Espinette, dont l'usage est occasionnel,
- Suite aux aménagements successifs et mouvements de terre sur la parcelle, notamment objet de litiges en justice, le demandeur a créé un égouttage avec bassin d'orage le long de ce chemin et a remblayé partiellement la zone latérale de sa parcelle, ce qui a nécessité la pose de L en béton de hauteur variable le long de limite mitoyenne, soit sur +/- 10,50 mètres entre 0,20mètre et 1 mètre de hauteur et sur +/-8,50 entre 1 et 1,20mètre de hauteur,
- La parcelle a fait l'objet de plusieurs permis récents, dont les permis n°16-40892-2013 et 42419-2015, qui comprennent la mise en conformité du changement de destination de la piscine intérieure en garages (3 emplacements avec portes dans les baies prévues pour la piscine) et la modification d'accès à la parcelle;

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

- Elle conserve tant le programme que l'ensemble des aménagements et volumes bâtis existants sur la parcelle,
- Elle conserve les beaux aménagements de jardin exécutés sur la parcelle ;
- Elle vise uniquement la régularisation de ces L en béton le long de la limite Nord de la parcelle, commune avec le chemin d'accès du terrain de fond de la parcelle n°22 avenue de la Petite Espinette ;
- Elle propose d'atténuer la vue de ces ouvrages en plantant une haie de charmille sur l'axe mitoyen de la parcelle et devant ces parties en béton
- Elle crée en outre une aire supplémentaire de parking qui prend emprise sur la zone de jardin ;

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

Vu les antécédents du dossier et les particularités des lieux;

- Le projet de plantation d'une haie de charmilles rendra la pose des L en béton peu visible depuis les parcelles voisines, d'autant que leur situation le long d'un chemin carrossable bordé de haie est éloignée des villas voisines ;
- L'accès au garage ne peut cependant justifier l'ampleur de la zone carrossable et il s'indique de limiter celle-ci en profondeur à l'alignement de la façade Est de la maison (de sorte à créer une zone de

manœuvre au-delà du dernier garage) et de traiter en jardin avec accès piétonnier le reste de la surface, au profit du caractère verdurisé de la parcelle ;

- La différence de niveau et la pose de L en béton, nécessaires pour permettre l'accès au garage sont acceptables en raison des particularités des lieux et notamment :
 - Leur situation le long d'un chemin d'accès, éloigné de toute maison ;
 - Leur intégration via la plantation de la haie ;
 - Le fait que ces L en béton aient une hauteur maximum hors sol de plus ou moins un mètre-vingt, sur une très petite longueur, ce qui en limite tant la présence que l'incidence ;
 - Que ces L en béton ne sont pas des constructions au sens « édifice », avec un impact volumétrique et une occupation spatiale intérieure ;

Qu'en conséquence, ces ouvrages présentent une dérogation au PPAS en termes de soutien de terre avec fondation, d'une hauteur supérieure à 1 mètre et d'une différence de niveau de ces terres supérieure à 0,50 mètre, ce qu'il s'indique de solliciter auprès du Fonctionnaire délégué ;

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

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet s'intègre au paysage environnant et participe au caractère verdurisé et très soigné de cette parcelle,
 - Le permis n°16-42419-2015, dont les plans ne mentionnaient ni les L en béton, ni la différence de niveau existante entre le niveau intérieur et le niveau extérieur de ces garages, comprenaient cependant un recul de 0,80 mètre entre l'aire carrossable et l'axe de la limite Nord de la parcelle, ce qu'il s'indique de maintenir, afin d'étoffer l'écran entre parcelles ;
 - La haie de charmille projetée devra conserver une hauteur totale de 1,80 mètre, à l'instar du prescrit du PPAS n° 48 bis et ter, article 13, qui gère la destination du bien de la demande
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le changement d'affectation de la piscine en garage, ne peut justifier ni la suppression d'un écran végétal en zone de recul latérale, ni l'ampleur de la zone carrossable et qu'il s'indique en conséquence de limiter l'emprise carrossable au profit d'un écran arbustif au feuillage permanent, de sorte à supprimer les vues vers cet accès carrossable depuis la propriété voisine de fond de parcelle
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - la parcelle dispose déjà d'un important bassin d'orage;
 - les aménagements des accès aux garages comprennent un drainage et l'intégration du système d'épuration des eaux de la parcelle, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- en matière de procédure :
 - Comme justifié auparavant, il s'indique de solliciter la dérogation auprès du Fonctionnaire délégué ;
 - le plan d'implantation tel qu'introduit ne correspond plus aux aménagements du jardin tel qu'exécuté aux abords de la limite Sud de la parcelle avec la voirie et qu'il s'indique d'actualiser le plan en conséquence ;
 - la demande doit être complétée avant envoi auprès du Fonctionnaire délégué pour l'octroi de la dérogation pour construction et modification du relief en zone de jardin

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS), la construction des L en béton pré-décrit implanté en zone de jardin pour y retenir des terres en modification du relief et accompagnée de la plantation d'une haie de charmille, est acceptable, notamment en raison de :
 - Le peu d'étendue de la construction en L de béton ;
 - la situation de la limite parcellaire le long d'un chemin d'accès carrossable,
 - la situation peu visible depuis les habitations environnantes,
 - l'historique du dossier, et les remblais exécutés sur le terrain à traiter pour aménager le jardin et le pourtour de la parcelle,
 - la création d'un écran de verdure entre les parcelles, appelé à supprimer les vues sur ces aménagementd ;

Considérant cependant que l'aire carrossable devant les garages porte atteinte à la zone de jardin et qu'il s'indique d'en limiter l'étendue à la zone de manœuvre devant les garages, ainsi qu'une zone de retournement

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

- Limiter la zone carrossable à la partie le long du bâtiment et reconvertir la partie au-delà de la continuité de la façade Est en jardin, avec plantations d'arbustes au feuillage permanent;
- Actualiser le plan d'implantation avec les nouveaux aménagements effectués dans la partie Sud du terrain et aux abords de la voirie ;
- Compléter, avant envoi du dossier chez le Fonctionnaire délégué, le cadre X de la demande en ce qui concerne la dérogation au PPAS, construction et modification du relief en zone de jardin (article 13)

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme
- d'être accessoires en ce qui concerne la conversion de la zone carrossable en jardin et de la suppression d'une entrée piétonne sur la parcelle ;
- de répondre à des objections que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne ces éléments

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et de dater 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(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

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

- Les avis des Services communaux du permis en vigueur restent d'application ;
- Le respect du recul de 0,60mètre pour la zone carrossable des garages vis-à-vis de la limite parcellaire Nord doit être exécuté ;

Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de l'infraction ou de la mise en conformité :

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

- avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme,
- être terminés dans un délai de 5 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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 31 mai 2017
objet n° 03

Dossier 16-43192-2016 - Enquête n° 098/17

Demandeur : Madame Rachida Semail

Situation : Rue du Roseau 47

Objet : créer une terrasse au premier et deuxième étage et isoler thermiquement les 2 façades d'une maison mitoyenne unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43192-2016 introduite le 19/12/2016 par Madame Rachida Semail et visant à créer une terrasse au premier et deuxième étage et isoler thermiquement les 2 façades d'une maison mitoyenne unifamiliale sur le bien sis Rue du Roseau 47;

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

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

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

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site en ce sens que les travaux portent uniquement sur une surépaisseur des façades afin de les isoler et l'agrandissement d'une terrasse en façade arrière de l'immeuble, n'ayant pas d'impact sur les circulations de la faune ou les plantations de la zone verte et des espaces ouverts situés de l'autre côté de la rue

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

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

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

○ application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

○ non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "lorsque les deux terrains sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que la nouvelle terrasse dépasse le profil mitoyen du voisin de droite (n° 45), le plus profond ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/05/2017 au 15/05/2017 inclus et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

○ Le dépassement par rapport à la profondeur ;

○ Le respect des servitudes de vues ;

○ La prise de luminosité ;

○ La construction d'un mur de jardin séparatif afin de préserver une intimité alors que la demande actuelle ne préserve pas l'intimité du voisinage ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/12/2016 : dépôt de la demande;

23/01/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/02/2017 : demande de 191 suite à la décision du collègue

01/05/2017 au 15/05/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/05/2017 : 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 se caractérise par un habitat en ordre continu et semi-continu dans la verdure,

- Dans ce quartier, la rue du Roseau sépare une zone de sport de plein air et la zone classée et NATURA 2000 du Kinsendael, situés sur la rive est de la rue, de la zone urbanisée sur son autre rive, celle-ci étant contiguë, en fond de parcelle, au talus du chemin de fer de la ligne 124 de la SNCB,
- L'immeuble n°47, sur lequel porte la demande :
 - est implanté avec recul par rapport à la voirie,
 - s'implante sur une parcelle orientée à l'Est du côté de la rue et à l'Ouest du côté des jardins, le jardin se situant un peu plus haut que le niveau de la rue,
 - présente un gabarit de R+2+toiture, et une typologie de maison « bel étage »,
 - répond à un programme de maison unifamiliale, dont les espaces de jour sont implantés au 1^{er} étage, qui est bâti, comme le rez-de-chaussée, sur une profondeur de 11,60 mètres, alors que le 2^{ième} étage et les combles sont bâtis sur une profondeur de 8,35 mètres, exception faite d'une excroissance au 2^{ième} étage (salle de bain) en mitoyenneté de gauche, où la profondeur atteint 10,90 mètres,
 - a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-38092-2007 autorisant des rénovations intérieures qui ont été exécutées, ainsi que l'aménagement, en façade arrière, d'une petite terrasse au premier étage et d'une seconde au deuxième étage, non mises en œuvre,
- La maison de gauche (n°45) présente un gabarit et une profondeur de bâtisse similaire à ceux de la maison sur laquelle porte la demande,
- L'immeuble de droite (n°49) présente à la fois un gabarit et une profondeur de bâtisse plus importante que ceux de la maison sur laquelle porte la demande,

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

- la conservation du programme de maison unifamiliale, son organisation intérieure et ses volumes bâtis,
- la création d'une terrasse au premier étage :
 - à l'arrière et en prolongation des espaces de vie,
 - sur pilotis,
 - qui dépasse la profondeur de bâtisse de l'immeuble de droite (n°45),
- La création d'une terrasse au deuxième étage :
 - sur la toiture de l'annexe du premier étage ;
 - qui s'implante le long du grand mitoyen de droite et a déjà fait l'objet d'une autorisation lors du permis précédent ;
- L'isolation des façades avant et arrière, avec une finition de crépi de teint gris-moyen ;

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

- L'adjonction de terrasse en façade arrière pour cette maison unifamiliale améliore son confort et ses qualités,
- La terrasse du second étage s'inscrit entre les volumes bâtis, répond au code civil en matière de vue et il s'indique d'en préciser la finition,
- Le projet ne prévoit pas de remontée du mur mitoyen du côté droit de la parcelle, ce qui répond au souci de maintenir des vues ouvertes depuis les espaces habités de la maison mitoyenne mais nécessite soit un recul de 1,90 mètre par rapport à la mitoyenneté droite, soit un accord du propriétaire du bien voisin, qu'il s'indique d'enregistrer,
- L'isolation des façades s'inscrit dans les objectifs de développement durable et assure, pour la façade arrière, une finition homogène de ses éléments,

Considérant que la Commission émet son avis sur les plans initialement introduits et soumis à enquête publique ;

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, dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et non sollicitée :
 - L'adjonction de terrasse en façade arrière pour cette maison unifamiliale améliore son confort et ses qualités ;
 - Considérant les dimensions limitées de la terrasse qui résulteraient des conditions ci-après, que celle-ci ne porterait pas préjudice à l'intimité des voisins et serait conforme au Code civil ;

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

- prendre attitude par rapport à la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme non sollicitée ;
- préciser le matériau de finition de la terrasse du deuxième étage ;

- réserver un recul de 1,90 mètre par rapport à la mitoyenneté de droite ;
- réduire la terrasse en profondeur à 2,50m ;
- proposer une teinte d'enduit gris clair pour les façades ;
- déplacer l'escalier en conséquence, ou trouver un accord avec le voisin pour la terrasse du premier étage ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme
- d'être accessoires en ce qui concerne des reculs à prévoir;
- de répondre à des objections que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne ces éléments et 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 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 imposent ;

de modifier les formulaires en conséquence.

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

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

La dérogation au RRU, article 4, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 31/05/2017
objet n° 4

Dossier 16-43245-2017 - Enquête n°101/17

Demandeur : Monsieur et Madame Weichselbaum Geoffrey & Joppart Catherine

Situation : Rue de la Cueillette 12

Objet : agrandir une maison unifamiliale à trois façades

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43245-2017 introduite le 13/01/2017 par Monsieur et Madame Geoffrey & Catherine Weichselbaum-Joppart, et visant à agrandir une maison unifamiliale à trois façades sur le bien sis Rue de la Cueillette 12;

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°5 QUARTIER KRIEKENPUT (AR du 06.06.1953) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

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

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

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1 – zone de recul qui prescrit « A l'alignement et sur les limites séparatives la clôture sera constituée par une haie vive de 0,60m de hauteur. Deux pilastres en béton avec portillon en bois peuvent être exigés à l'entrée sans dépasser la hauteur de 1.00m », en ce que le carport est situé en zone de recul,
 - non-respect de l'article n°3 H – matériau qui prescrit « Soubassement en moellons de grès. Seuils de fenêtres et de portes : pierres naturelles», en ce que les seuils des baies de l'extension sont en aluminium comme els châssis et que le sous-bassement en moellon n'est pas prévu,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/05 au 15/05 inclus, et :

○ l'absence de réclamation ou observation

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 31/05/2017;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/01/2017 : dépôt de la demande

13/03/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet

07/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet

01/05 au 15/05/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

31/05/2017 : séance publique de la Commission de concertation et avis 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 typiquement résidentiel, composé de maison unifamiliale isolées ou le plus souvent jumelées,
- Dans ce quartier, la rue permet le stationnement en voirie,
- Le bâti environnant est très homogène,
- Les façades sont en briques peintes au rez-de-chaussée et naturelle à l'étage,
- Certaines maisons se sont agrandies soit en façade latérale, soit en façade arrière,
- La maison n°12 sur laquelle porte la demande bénéficie d'une large zone latérale,
- La maison de droite (n°14) est jumelée,
- Le couvert végétal : les jardins sont séparés par des haies. La zone de recul est marquée par une haie vive basse et des arbustes,
- La lucarne du versant arrière n'a pas obtenu de permis d'urbanisme (dossier resté incomplet),

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

- L'extension latérale de la maison,
- La création d'un car port en zone de recul,

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

- en matière de programme :
 - l'extension de la maison en zone latérale pour étendre les lieux de vie,
 - au 1^{er} étage un bureau et une terrasse sur la toiture plate du rez-de-chaussée,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le recul par rapport à la façade avant permet de conserver la lecture de la façade d'origine,
 - la lucarne existante sur le versant arrière n'a pas obtenu de permis d'urbanisme, elle est maintenue pour éclairer l'escalier menant au grenier. Elle est plus large que l'escalier,
 - le grenier est limité en hauteur, ce qui ne permet pas de l'aménager en pièce habitable,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le car-port entame la zone de recul,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le car-port implanté en zone de recul permet le stationnement de 2 véhicules,
 - actuellement, un véhicule se gare en zone de recul, cette zone de stationnement a été réalisée sans permis d'urbanisme,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - privilégier une citerne ou dispositif d'infiltration pour reprendre 106 x 33 : 3500 litres minimum,
 - présenter un plan d'égouttage, où sera mentionné soit le branchement de la citerne avec un WC et un robinet extérieur minimum, soit l'emplacement, le type et la contenance du dispositif d'infiltration apparent ou non,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le projet propose un style plus moderne pour l'extension ce qui illustre bien l'intervention tout en s'intégrant au gabarit,
 - les châssis sont remplacés par des châssis en aluminium de teinte foncée (gris petrol) avec des seuils en alu, objet d'une dérogation,

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

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) :
- non-respect de l'article n°1 – zone de recul,
 - le car-port en zone de recul modifie fortement la typologie du quartier caractérisé par des zones de recul verdoyantes et des haies basses,
 - Implanté le long de la haie d'alignement, il crée un écran massif entre la maison et l'espace public, supprimant la perspective depuis l'espace public vers la zone de recul qui participe au paysage de la rue,
 - la pression sur le stationnement dans le quartier est faible, la demande ne se justifie dès lors pas,
 - il ne répond pas au bon aménagement des lieux,
- non-respect de l'article n°3 – matériau (seuil et sous-bassement),
 - les seuils des nouvelles baies sont en aluminium laqué comme les châssis, ce qui modifie la typologie du bâti,
 - le projet ne prévoit pas de sous-bassement,

Considérant que le projet se situe dans un quartier homogène type cité jardin;

Qu'il y a lieu de conserver l'homogénéité de cet ensemble ainsi que la cohérence stylistique des maisons qui la constituent;

Considérant que le retrait de l'annexe proposé permet de distinguer le bâtiment d'origine;

Considérant que la modification des châssis et l'absence de sous-bassement modifie l'unité avec la maison jumelée et l'ensemble de la cité jardin;

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

- Renoncer au car-port, les vélos peuvent être rangés dans l'annexe existante à l'arrière de la maison,
- Maintenir des châssis en bois de teinte blanche,
- Prévoir un sous-bassement en continuité du sous-bassement existant,
- Réduire la largeur de la lucarne (en infraction) à la largeur de l'escalier,
- Corriger la faute de représentation du versant arrière de la toiture (un seul plan),

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension du bâti est maintenue,
- d'être accessoire en ce que le car-port ne peut s'envisager,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le car port crée un obstacle visuel entre l'espace public et la zone de recul. La lucarne en infraction doit être réduite en largeur,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE non-unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 31/05/2017
objet n° 05

Dossier 16-43249-2017 - Enquête n° 096/17

Demandeur : Monsieur Paul Henrion

Situation : Avenue Wellington 30

Objet : aménager une piscine non-couverte dans le jardin

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43249-2017 introduite le 16/01/2017 par Monsieur Paul Henrion, et visant à aménager une piscine non - couverte dans le jardin sur le bien sis Avenue Wellington 30 ;

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° 48 bis & ter - SUD/EST - AGRBC du 10/06/1993, et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 4 du permis de lotir (PL) n° 160 - délivré le 15/05/1968 à S.A. Coopimmo, 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 plan particulier d'affectation du sol et un permis de lotir :

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n° A.2 – superficie bâtie, en ce que la superficie bâtie est limitée à 1/6 de la contenance du lot et plafonnée à 300 m² ;
 - non-respect de l'article n° B.3 – construction en zone de jardin (zone non aedificandi) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/05/2017 au 15/05/2017 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/01/2017 : dépôt de la demande ;

24/03/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

06/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet ;

01/05/2017 au 15/05/2017: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

31/05/2017 : 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 unifamiliale est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Wellington, non loin de l'angle formé avec l'avenue de Foestraets, située au Nord ;
- Vers l'Ouest, la parcelle est contiguë avec le terrain implanté au n° 18 de l'avenue de Foestraets ;
- Le relief arrière de la parcelle est relativement plane. Les limites séparatives du terrain sont densément plantées, et les parcelles limitrophes ne disposent pas de piscines ;

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

- La construction d'une piscine non couverte de dimensions 421/905, à l'arrière de la maison, et orientée Nord/Ouest ;

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

- Le projet propose la construction d'un aménagement de plan d'eau, complémentaire aux aménagements paysagers de la parcelle, et orienté de sorte à conserver la partie Ouest du jardin non bâtie ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir) :

- non-respect de l'article n° A.2 – superficie bâtie, en ce que la superficie bâtie est limitée à 1/6 de la contenance du lot et plafonnée à 300 m² :
 - le taux d'emprise est de 19 %, soit 1/5 de la contenance du lot. Néanmoins, le projet conserve les objectifs du prescrit du Permis de Lotir en ce que les zones non – bâties demeurent qualitatives et d'un seul tenant ;
 - le projet est suffisamment éloigné des constructions voisines ;
 - la surface bâtie sur la parcelle demeure inférieure à 300 m², soit 273 m² ;
- non-respect de l'article n° B.3 – construction en zone de jardin (zone non aedificandi) ;
 - le projet conserve de belles zones paysagères de transition entre les parcelles ;
 - le projet ne prévoit pas d'installations techniques aux abords de la piscine, celles-ci étant prévues dans l'enveloppe de la maison existante ;

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

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 31 mai 2017
objet n° 06

Dossier 16-43262-2017 - Enquête n° 108/17

Demandeur : Madame Mia Van Aken

Situation : Chaussée de Saint-Job 176

Objet : abattre et replanter des arbres. Construire un abri de jardin et une serre.

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43262-2017 introduite le 24/01/2017 par Madame Mia Van Aken et visant à abattre et replanter des arbres. Construire un abri de jardin et une serre. sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 176;

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 approuvé par arrêté royal du 12 juillet 2007 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°0.4 Relief et Plantations qui prescrit "Le relief ne peut être modifié", en ce que le projet la modification du terrain de plus de 1m ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/05/2017 au 15/05/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/01/2017 : dépôt de la demande;

13/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

01/05/2017 au 15/05/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/05/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le permis délivré par le service vert le 09/02/2017 :
 - *Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 06/02/2017.*
 - *Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;*
 - *Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;*
 - *Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;*
 - *Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997;*
 - *Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 juillet 1992 relatif à l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de certificat d'urbanisme;*
 - *Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;*
 - *(1) Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur autre qu'un plan particulier d'affectation du sol approuvé sur base de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;*
 - ~~*(1) Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un permis de lotir non périmé;*~~

- ⊖ ~~(1) Vu la décision du du fonctionnaire délégué accordant, sur proposition motivée du collège en date du, dérogation au susdit (1) plan particulier d'affectation du sol;~~
- ⊖ ~~(1) permis de lotir;~~
- (1) Attendu que les actes ou travaux faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué selon les dispositions de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale pris en exécution de l'article 84, 2°, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;
- ⊖ ~~(1) Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du au~~
- ⊖ ~~et que réclamation(s) (n') a (ont) été introduite(s); que le collège a délibéré;~~
- ⊖ ~~(1) Vu l'avis de la commission de concertation du~~
- (1) Vu les règlements régionaux d'urbanisme;
- (1) Vu les règlements communaux d'urbanisme;

- (1) Biffer la(s) mention(s) inutile(s)
- **ARRETE:**
- Article 1er. Le permis est délivré à: Madame Mia Van Aken
- Pour les motifs suivants (2):
 - Vu que, Monsieur Moyson - Secrétaire Technique du Service Vert s'est rendu sur les lieux ce 25 janvier 2017 pour enquêter sur la demande de permis d'abattage;
 - Vu que quatre frênes de 45 cm à 55 cm de circonférence sont situés contre la limite mitoyenne ou à moins de deux mètres de celle-ci ;
 - Vu que les sujets sont de génération spontanée et que cette essence est sujète à la chalarose ;
 - Vu que six érables de 45 cm à 55 cm de circonférence sont situés pour la plupart à moins de deux mètres de la limite mitoyenne ;
 - Vu que les sujets sont de génération spontanée ;
 - Vu que ceux-ci se sont développés en groupe et qu'un abattage sélectif fragiliserait les autres sujets ;
 - Vu qu'un aulne de 45 cm de circonférence et qu'un chêne de 80 cm de circonférence se sont développés en concurrence avec le groupe d'érable;
 - Vu que les sujets sont de génération spontanée et que leurs couronnes ne sont pas équilibrées ;
 - Vu qu'un projet de réaménagement complet du jardin comprenant de nombreuses replantations et notamment 18 arbres de haute tige est prévu ;
 - Vu que la demande est comprise dans le PPAS n°29 bis (06 avril 2000) ;
 - Vu que l'Article 68 §1er de l'ordonnance du 1er mars 2012 est d'application.
- Le titulaire du permis devra:
 - 1° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestres et Echevins:
 - Replanter douze arbres d'essence(s) indigène(s) de minimum 16/18 cm de hauteur à la plantation, en respectant les distances légales de recul, dans les dix (10) mois suivant l'abattage, entre début novembre et fin mars.
 - 2° (3):
 - 3° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.
- ⊖ ~~Art. 3. (A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 88 de l'ordonnance du 29 août 1991).~~
- ⊖ ~~Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au delà du~~
- Art. 4. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.
- Art. 5. Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.
- Art. 6. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.
- Vu l'article 68 § 1^{er} de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la faune sauvage et à la chasse, tout abattage est interdit entre le 1er avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité).

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons unifamiliales ou de petits immeubles à appartements en ordre ouverts ou semi-ouverts ;

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé d'immeuble présentant des gabarits variables entre des R+1+toiture à versants et R+2+toiture à versants ;
- Dans ce quartier, les zones de jardins sont très arborées ;
- La parcelle cadastrée Section E, n°250g7 sur laquelle porte la demande :
 - Est attenante à la parcelle cadastrée Section E, n°250f6 et qui est bâtie en Rez-de-chaussée + 1 + toiture deux versants ;
 - Elle se trouve en zone d'habitat et le long d'un espace structurant, la chaussée de Saint-Job ;
 - Elle se situe en zone d'habitat dans la verdure et en zones de jardins dans le PPAS n°29bis ;
 - Elle est très étroite et longue et présente une forte déclivité avec le point bas vers la chaussée de Saint-Job ;

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

- Le programme propose les constructions d'un abri de jardin, d'un étang assimilé à une piscine naturelle et d'une serre en zones de construction dans la verdure suivant le PPAS n°29bis;
- Le projet a également pour objet le réaménagement du terrain en jardin productif en permaculture via l'abattage d'une douzaine d'arbres qui seront remplacés par 18 arbres fruitiers. Cette partie du projet à fait la demande d'un permis au service vert et dont le permis a été délivré ;

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

- L'abattage des douze arbres a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (Dossier n° SV-16-2017) le 6/02/2017 et passé au collège lors de sa séance du 9/02/2017 et sur lequel le Collège des Bourgmestres et Echevins a marqué son accord sous certaines impositions ;
- Le réaménagement du jardin proposé, réutilise au maximum toutes les ressources disponibles sur place avec un minimum d'apports extérieur.
Il y a une belle adéquation entre les mises en œuvres de chaque éléments : la terre des déblais de la mise en œuvre de l'étang et le bois récolté lors de la coupe des arbres, serviront à la construction de l'abri ;
- La serre, telle que proposée rentre totalement en conformité avec les prescriptions du PPAS n°29bis
- L'étang profond est prévu afin d'assurer une autonomie en eau pour la culture du jardin et des différentes fonctions attenantes.
Il sera alimenté dans un premier temps par la récoltes des eaux de pluies de la toiture du nouvel abri qui lui est attenant et par la suite également via un puit ;
- De manière générale, le projet vise en un réaménagement d'un terrain laissé à l'abandon afin d'en faire un jardin productif en permaculture.

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 31/05/2017
objet n° 7

Dossier 16-43303-2017 - Enquête n° 109/17

Demandeur : Madame Carmela Cellauro Neondesign S.A.

Situation : Place de Saint-Job 11

Objet : remplacer les enseignes en façade, placement d'un écran led à l'arrière des vitrines

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43303-2017 introduite le 17/02/2017 par la sa Neondesign c/o Madame Carmela Cellauro, et visant à remplacer les enseignes en façade, placement d'écran led à l'arrière des vitrines sur le bien sis Place de Saint-Job 11;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°56 (08.02.1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

Que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité restreinte qui impose des enseignes en lettres découpées;

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

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

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

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

○ non-respect de l'article n°II.8.2.2. qui prescrit « Les dispositifs publicitaires et enseignes apposés parallèlement au plan des façades doivent répondre aux conditions suivantes :

- être placés sur la partie inférieure des façades, compris entre le niveau du sol et celui de l'appui des fenêtres ou baies du premier étage;
- être placés à une distance minimum de 0,15 mètre des axes mitoyens;
- leur saillie par rapport à la façade ne peut dépasser 0,25 mètre;
- leur surface est limitée à 0,25 m² dans les zones de logements, à 0,20 m² dans les autres zones. » en ce que la superficie des enseignes est dépassée,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/05 au 15/05/2017 inclus, et :

○ l'absence de réclamation ou observation

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 31/05/2017;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/02/2017 : dépôt de la demande

28/03/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet

18/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet

01/05 au 15/05/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

31/05/2017 : séance publique de la Commission de concertation et avis 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, composé de logements, commerces, entreprises, équipements,

○ Dans ce quartier, la place présente un noyau commercial actif,

○ L'immeuble n°11 sur lequel porte la demande est situé à l'angle de la Montagne de Saint-Job et comprend au rez-de-chaussée une agence de mutualité et un centre médical,

○ La façade en brique comprend des encadrements de baies en pierre bleue au rez-de-chaussée,

○ Il présente un gabarit R+1+T, implanté à l'angle de la parcelle, le reste de la parcelle est non bâti y compris à l'alignement de la Montagne de Saint-Job et de la rue Jean Benaets,

○ Le bâti environnant est dense, implanté en ordre fermé et à l'alignement,

- Actuellement, il y a une enseigne au-dessus de la porte d'entrée, et deux caissons lumineux en façade de la Place de Saint-Job, l'un pour l'agence de mutuelle, l'autre pour le centre médical. A l'arrière d'une des fenêtres, il y a deux affiches,
- Le noyau commercial de la place est situé en ZICHEE ; les enseignes sont généralement établies en lettres découpées,

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

- La demande vise à renouveler 2 enseignes en vue de les harmoniser et en ajouter une 3^{ème} le long de la Montagne de Saint-Job, de teinte dominante rouge,
- Le placement de visuel à l'arrière de 3 baies du rez-de-chaussée avec des photos (40x108 ou 60x187 cm), pour l'agence de mutuelle,
- Le placement de portes affiches lumineuses de format A4 (4 pièces) à l'arrière de deux baies, l'une pour la maison médicale, l'autre pour l'agence de mutuelle,
- L'opacité de la porte d'entrée de la mutuelle par un panneau orange,

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'enseigne du centre médical est posée juste au-dessus de l'arc de la porte cintrée, ce qui est peu respectueux du bâti; il y a lieu de déplacer cette enseigne en la plaçant du côté droit de la porte afin de dégager l'encadrement;
 - la couleur de la porte (orange) jure avec celle des enseignes (rouge); Il y a lieu de conserver la transparence de la porte pour garder l'harmonie avec les deux autres portes de l'immeuble;

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, non-respect de l'article n°II.8.2.2. du PPAS qui prescrit « Les dispositifs publicitaires et enseignes apposés parallèlement au plan des façades doivent répondre aux conditions suivantes :
 - être placés sur la partie inférieure des façades, compris entre le niveau du sol et celui de l'appui des fenêtres ou baies du premier étage;
 - être placés à une distance minimum de 0,15 mètre des axes mitoyens;
 - leur saillie par rapport à la façade ne peut dépasser 0,25 mètre;
 - leur surface est limitée à 0,25 m² dans les zones de logements, à 0,20 m² dans les autres zones» en ce que la superficie des enseignes est dépassée;
- Le PPAS est peu permissif pour les enseignes;
- Vu la situation d'un noyau commercial autour de la place;
- Les 3 enseignes situées au-dessus des baies se justifient, à conditions de déplacer l'une d'elles;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme impose en zone restreinte des enseignes en lettres découpées, ce qu'il y a lieu de respecter cette règle qui est applicable à l'ensemble de la place de Saint-Job;

Considérant que le règlement communal d'urbanisme impose que les vitrines restent libres sur 80% de leur superficie;

- les visuels n'apportent aucune information pertinente;
- les visuels doivent donc être réduits en nombre, vu la présence des portes affiches;
- les portes affiches A4 ne peuvent être lumineuses ;

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

- proposer des enseignes en lettres découpées;
- ne pas obturer la vitre de la porte d'accès située à l'angle;
- réduire le nombre de visuels à une unité à l'arrière des baies;
- proposer des porte-affiche A4 non lumineuses;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le remplacement des enseignes peut être maintenu,
- d'être accessoires en ce que la demande doit davantage se conformer aux prescrits du PPAS et du règlement régional d'urbanisme,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande propose trop d'éléments encombrant la façade et les baies,
- réduite les dérogations de la demande telle qu'introduite, afin de respecter l'ensemble de la place de Saint-Job,

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

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

Avis FAVORABLE 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 31/05/2017
objet n° 08

Dossier 16-43223-2016 - Enquête n° 103/17

Demandeur : Monsieur et Madame Dan Bernard - Chabanski Michelle

Situation : Drève des Gendarmes 143

Objet : étendre une maison unifamiliale en vue d'y aménager un logement et former une habitation intergénérationnelle (maison kangourou)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43223-2016 introduite le 28/12/2016 par Monsieur et Madame Dan Bernard - Chabanski Michelle , et visant à étendre une maison unifamiliale en vue d'y aménager un logement et former une habitation intergénérationnelle (maison kangourou) sur le bien sis Drève des Gendarmes 143 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, et en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts ;

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

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

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

- La maison d'habitation est établie depuis de nombreuses années face à la forêt de Soignes. Les actes et travaux consistent à réaménager et étendre le garage latéral. Dans cette optique, et vu la localisation du bien en zone protégée, il s'indique de :
 - En ce qui concerne les prescriptions générales de protection de l'environnement et la gestion des eaux dans la zone des 60m autour d'un site Natura2000 :
 - Dans les objectifs de conservation pour les habitats Natura 2000 il est prévu de supprimer les sources d'eutrophisation telles que les rejets d'eaux usées dans les eaux de surface. Dans ces environs, les trop pleins des fosses septiques sont souvent accordés aux pertuis qui ensuite évacuent l'eau usée vers l'eau de surface (Forêt de Soignes ou vallée du Verrewinkelbeek – sites Natura 2000). Il faudra donc éviter qu'une telle évacuation se fasse après le projet de rénovation/extension. Des stations d'épuration individuelle peuvent remédier à ce genre de problèmes dans les zones non-égoutable ;
 - En ce qui concerne la possibilité d'avoir un bassin d'infiltration dans la zone non-aedificandi recommandée par Vivaqua :
 - C'est la réglementation de VIVAQUA qu'il faudra respecter. Avec la toiture verte intensive et le réseau séparatif qui est prévu, la gestion d'eau de pluie est assez intégré dans le projet ;
 - Une zone d'infiltration en surface, telle qu'une noue, pour le trop plein d'eau de pluie pourrait être facilement intégrée ;

Vu que la demande est soumise aux impositions du RCU du 14/11/2016 relatif à la gestion des eaux ;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - l'application de la prescription particulière 16. al 2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - Actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres ;
 - l'application de la prescription particulière 16.al4 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - Transformation - reconstruction entraînant un accroissement >20% volume bâti d'une construction existante dans la zone ;
- motif relatif à l'application du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) :
 - (Natura 2000) Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;
- 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 :
 - dérogation en matière d'aménagement des zones de cours et jardins, article 12 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/05/2017 au 15/05/2017 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/12/2016 : dépôt de la demande ;

21/02/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

07/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet ;

01/05/2017 au 15/05/2017: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

31/05/2017 : 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 sollicité le 07/04/2017, et non réceptionné à ce jour ;

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

- l'avis de Vivaqua émis le 25/04/2017 ;

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la drève des gendarmes, non loin de l'angle formé avec l'avenue du Maréchal, située au Nord, et fait face à la Forêt de Soignes ;
- L'immeuble, construit sur base des plans dressés par l'architecte J. Sokol (PU 16-19729-1957), a fait l'objet de transformations en 1996 (PU 16-33209-1996) ;
- Le bien présente un gabarit R + 1 + Toiture à 2 versants, posé sur un socle formant le rez rue proprement dit. Le jardin est situé à un niveau plus haut que celui de la drève ;
- La parcelle est située en bordure de la zone non aedificandi du Collecteur VIVAQUA du Hain ;
- Le jardin, principalement orienté à l'Ouest, est aménagé de manière paysagère. L'ensemble du bâti et du terrain forment une transition harmonieuse entre la zone forestière et les zones plus urbaines de la chaussée de Waterloo ;
- Sur la droite de la parcelle, figure un chemin d'accès menant à la maison voisine construite en intérieur d'ilot (n° 31 avenue du Maréchal) ;

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

- L'extension de la maison unifamiliale et la création d'un second logement intergénérationnel (kangourou) sur la droite de l'immeuble ;
- L'isolation de la façade Nord ;
- La suppression du auvent d'entrée ;
- Le remplacement des châssis à l'identique ;

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

- Le projet propose la construction d'un nouvel espace d'habitation pour pouvoir y accueillir les parents des demandeurs, et réaliser ainsi un projet intergénérationnel ;
- Le projet modifie que très légèrement l'aspect des façades existantes. L'extension est accolée à la maison existante, à la place de massifs. Une partie du niveau à rue existant (garage et remise) est transformée pour accueillir les locaux de service de l'extension (salle de bain, buanderie et WC). Les espaces de vie (séjour, chambre et cuisine) sont situés dans la nouvelle construction qui offre une hauteur libre sous plafond confortable. Seul l'escalier extérieur entre le garage et le jardin est démoli, ainsi que son mur attenant au R+0 et R+1 ;
- Le projet est élaboré de sorte à ne pas dénaturer la construction existante, typique des années 1960, mais supprime néanmoins le auvent caractéristique, ce qu'il y a lieu d'éviter. Il propose de placer l'extension de plein pied avec le niveau de la rue, de sorte à pouvoir permettre un accès PMR et garder une lecture verte de la forêt vers le jardin arrière ;
- La forme en plan de l'extension respecte 3 contraintes du site :
 - Zone non aedificandi de 5 mètres de part et d'autre de l'axe du collecteur VIVAQUA traversant la parcelle ;
 - Limite de construction par rapport à la limite mitoyenne, qui est réduite à 190 cm du côté du chemin d'accès voisin ;
 - Alignement à rue ;
- La toiture de l'extension est plantée (toiture verte intensive), ce qui renforce la biodiversité et raccorde l'intérieur de l'ilot avec la forêt de Soignes ;

- La façade Nord, côté forêt sera isolé par l'extérieur et les raccords aux autres façades seront réalisés via les descentes d'eau pluviales. Néanmoins, il s'indique de prévoir des seuils de fenêtres en pierre bleue afin de conserver les caractéristiques architecturales de l'ensemble de la maison ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 16. al 2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - Actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres, la demande :
 - S'inscrit dans une conception respectueuse de l'environnement de transition entre les zones plus urbanisées et le site naturel de la forêt de Soignes ;
 - Propose une architecture qui tire parti du bâti existant et qui renforce la typologie du socle de la maison afin de pouvoir y loger le logement intergénérationnel attenant ;
 - Conserve un espace libre à l'avant de l'extension afin de pouvoir assurer une encoche pour le croisement des véhicules le long de la drève. Néanmoins, il s'indique de renforcer la transition entre le domaine privé et le domaine public au moyen d'un aménagement paysager, destiné également à protéger le pied de façade d'éventuels dégâts que pourraient causer les voitures ;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 16.al4 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - Transformation - reconstruction entraînant un accroissement >20% volume bâti d'une construction existante dans la zone, la demande :
 - Propose une augmentation de volume de 162 m³, soit une proportion de 15,8 % par rapport au volume existant. Le motif d'enquête publique est dès lors nul et non avenue, d'autant que la maison est située dans la zone de 30 mètres de servitudes au pourtour du bois ;
- En ce qui concerne l'application de l'Art. 149 al.2 du CoBAT - demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000, la demande :
 - Présente une note relative à la conservation de la nature au sens de l'article 125, al. 3 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) ;
 - Porte une attention particulière sur la gestion du rejet des eaux usées, vu notamment le manque d'égouttage public le long de la drève des Gendarmes ;
 - Propose la pose d'une station d'épuration individuelle. La station reprendra l'égouttage de la maison existante (à la place de la fosse septique actuelle), ainsi que les eaux usées de l'extension projetée. Elle sera installée dans la partie basse du terrain, à rue, permettant un accès et un entretien aisés. Le trop-plein de la station d'épuration sera dirigé vers le puits perdu existant. Les eaux de pluie ne seront pas envoyées vers la station d'épuration, mais vers le puits perdu de sorte à pouvoir être infiltrées ;
- En ce qui concerne l'application de l'article 153 §2. du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) - demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique : dérogation en matière d'aménagement des zones de cours et jardins, article 12, la demande :
 - S'inscrit, de par le gabarit bas prévu pour l'extension, dans les objectifs de conserver un habitat ouvert en bordure de la forêt de Soignes. La parcelle mitoyenne de droite compte un chemin d'accès en intérieur d'îlot pour le n° 31 de l'avenue du Maréchal, et qui n'est dès lors pas bâti. Dès lors, malgré la nouvelle extension, l'habitat demeure de typologie ouverte et la limite séparative de ces 2 parcelles sera aménagée de manière paysagère ;

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

- Conserver le auvent ;
- Prévoir des seuils de fenêtre en pierre bleue pour la façade Nord qui sera isolée ;
- Renforcer la transition entre le domaine privé et le domaine public au niveau de l'extension, au moyen d'un aménagement paysager destiné également à protéger le pied de façade d'éventuels dégâts que pourraient causer les voitures ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet d'extension peut s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet conservera davantage les caractéristiques urbanistiques de la maison existante ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application ;
Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La dérogation au RRU, article 12, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 31/05/2017
objet n° 9

Dossier 16-43189-2016

Demandeur : Monsieur Michel Kruch - Heritage Houses S.A.

Situation : Rue Xavier De Bue 12

Objet : agrandir, rehausser et transformer une maison unifamiliale en un immeuble de 8 logements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43189-2016 introduite le 14/12/2016 par la S.A. Heritage Houses c/o Monsieur Michel Kruch, et visant à agrandir, rehausser et transformer une maison unifamiliale en un immeuble de 8 logements sur le bien sis Rue Xavier De Bue 12;

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

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

- application de l'article. 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 31/05/2017;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/12/2016 : dépôt de la demande

26/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet

31/05/2017 : séance publique de la Commission de concertation et avis de la Commission de concertation

Vu l'avis du SIAMU émis le 01/03/2017 et joint à la demande

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est bâti en ordre continu, implanté à l'alignement,
- Il est mixte et comprend des logements, des commerces et des équipements,
- Dans ce quartier, la rue fait partie du noyau commercial du centre de la commune,
- La maison n°12 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+T, de 3 pièces en enfilade au rez-de-chaussée et de 2 pièces à l'étage,
- Sur le côté droit un passage non couvert donne accès à un bâtiment arrière accolé à la mitoyenneté de droite, de gabarit R+T,
- L'immeuble de droite (n°14-16) présente un gabarit R+4+étage en recul,
- La maison de gauche (n°10) présente un gabarit bel étage +2+T,
- Le couvert végétal : les jardins sont verdoyants, certains sont très profonds et comprennent plusieurs arbres ; ils sont séparés par des murs,
- Le jardin est très profond et s'évase à l'arrière du jardin de l'immeuble de droite,

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

- La transformation et l'extension d'une maison de maître disposant d'un grand jardin s'étendant profondément en intérieur d'îlot,
- La division en 8 appartements,
- La démolition-reconstruction de l'annexe,

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

- La maison de maître est fortement transformée par la rehausse et l'extension latérale et la densité de logements proposée,
- Bien que le projet soit situé en liseré de noyau commercial, le projet vise un programme uniquement de logement,
- La maison de maître est unifamiliale depuis l'origine, et ne convient pas à une affectation commerciale vu l'ordonnancement néoclassique de la façade,

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

- en matière de programme :

- le programme offre 8 appartements,
- la transformation du bâti existant en un duplex de 4 chambres (rez-de-chaussée y compris le bâtiment arrière et 1^{er} étage du bâtiment avant),
- la construction d'une extension latérale implantée à front de rue, de gabarit R+5, créant des entresols par rapport au bâti existant, affecté à :
 - au rez-de-chaussée, l'entrée carrossable,
 - au 1^{er} entresol : un appartement de 3 chambres, dont le séjour et la cuisine ne sont pas suffisamment éclairés de manière naturelle dans l'angle de cet espace, ce qui constitue une dérogation au Titre II du règlement régional d'urbanisme,
 - au 2^{ème} entresol : un appartement de 2 chambres,
- la rehausse du bâti existant de 1 niveau affectée à :
 - au 2^{ème} étage : 2 appartements de 2 chambres,
- l'aménagement de deux niveaux dans les combles : un appartement de 2 chambres par niveau,
- le sous-sol comprend un garage pour 8 voitures dont 2 pmr, un local vélo, les caves,
- la démolition-reconstruction de l'annexe existante située le long du mur mitoyen n°14, dû à la réalisation du sous-sol,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le bâti principal est rehaussé d'un étage,
 - la travée de droite comprend 5 niveaux accolés au mitoyen de droite (immeuble à appartement R+5+étage en recul),
 - le sous-sol a une longueur de +/- 30 mètres,
 - les extensions du bâti existant sont conformes au règlement régional d'urbanisme,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le grand jardin est divisé en deux parties :
 - la partie proche est destinée au duplex,
 - la partie arrière est destinée en commun aux autres appartements mais est accessible via le sous-sol,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le nouveau garage en sous-sol comprend 8 emplacements dont 2 pour PMR,
 - l'accès au parking se fait par la nouvelle travée de droite,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - un puits est existant, sans plus de précision dans la demande,
 - les eaux de terrasse ne peuvent pas être envoyées dans le puits vu les risques de pollution (désherbant, eau de javel, ...),
 - vu l'importance du projet, prévoir un dispositif de gestion des eaux de pluie conforme au règlement communal relatif à la gestion des eaux, reprenant les eaux de ruissellement des eaux de toitures à versants et plates non aménagées en terrasse,
 - selon le règlement communal, une citerne de 11 m³ est imposée pour la récupération des eaux de pluie et un bassin d'orage de capacité équivalente. Il y a lieu de joindre un plan d'égouttage des eaux de pluie, schéma hydraulique, et de drainage et eaux usées,
 - infiltrer prioritairement les eaux de pluie dans la parcelle,

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

- application de l'article. 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'**inventaire** du patrimoine immobilier,
- la rehausse de la maison et la modification du versant modifie fortement l'aspect de la maison caractéristique et présentant une architecture de qualité, notamment par son couronnement,
- la façade et le versant avant doivent être maintenus,
- la travée ajoutée du côté droit présente des hauteurs sous plafond moindre, ce qui crée une différenciation des registres. Cette travée doit être implantée en recul pour conserver le caractère symétrique de la façade d'origine, et le caractère principal du bâti,
- les deux derniers étages de la travée de droite sont implantés en recul équivalent à celui de l'immeuble de droite, ce qui permet d'éviter les héberges,
- le parking est profond en intérieur d'îlot et entraîne l'abattage de deux beaux arbres,
- la reconstruction de la conciergerie supprime des détails architecturaux en adéquation avec la qualité du bâti de la maison principale,

- le projet est dense, la grande modification de la façade arrière est accompagnée d'un style architectural d'immeuble à appartements multiples qui tranche complètement avec celui de la façade avant,
- le projet est trop dense, peu respectueux du bâti et de l'intérieur d'îlot,
- l'accès au jardin par le garage ne suscite pas l'usage du jardin,

Considérant que le projet doit être revu afin de mieux respecter le bâti existant, de diminuer la densité du projet;

Considérant qu'un projet alternatif devra :

- fournir une documentation photographique complète intérieur/extérieur,
- maintenir la façade et le versant avant existants,
- respecter les qualités spatiales et patrimoniales intérieures de l'immeuble,
- maintenir et rénover la conciergerie,
- restituer la grille,
- conserver un accès au jardin par le rez-de-chaussée,
- proposer un raccord harmonieux pour la fermeture de la dent creuse, entre les deux bâtiments existants,
- revoir le programme en conséquence,
- prévoir un dispositif de gestion des eaux de pluie conforme au règlement communal relatif à la gestion des eaux, reprenant les eaux de ruissellement des eaux de toitures à versants et plates non aménagées en terrasse,
- joindre un plan d'égouttage des eaux de pluie, schéma hydraulique, et de drainage et eaux usées,
- infiltrer prioritairement les eaux de pluie dans la parcelle,

Considérant que la Commission de concertation estime que la construction dans la dent creuse justifie que le projet modifié soit soumis aux mesures particulières de publicité ;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 31/05/2017
objet n° 10

Dossier 16-43278-2017

Demandeur : W Invest S.P.R.L. - Monsieur Aleksy Wajser

Situation : Chaussée d'Alseberg 861

Objet : aménager un duplex 3 chambres aux 2ème et 3ème étages d'une maison de commerce, en lieu et place de studios

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43278-2017 introduite le 03/02/2017 par la S.P.R.L. W INVEST c/o Monsieur Aleksy Wajser, et visant à aménager un duplex 3 chambres aux 2ème et 3ème étages d'une maison de commerce, en lieu et place de studios sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 861;

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

Vu que la demande se situe dans le périmètre de protection du Parc Raspail - Arrêté de classement du 02/02/1995 ;

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

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/02/2017 : dépôt de la demande ;

12/04/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

05/05/2017 : accusé de réception d'un dossier complet ;

31/05/2017 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- l'avis de la CRMS sollicité le 03/05/2017, et non réceptionné à ce jour ;

Vu l'avis du SIAMU émis le 30/03/2017, et joint à la demande ;

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

- L'immeuble de commerce et de logement est implanté en ordre fermé et à l'alignement, à l'angle de la chaussée d'Alseberg et de la rue de Stalle, dans les perspectives du Parc Raspail ;
- Le commerce, faisant l'objet d'une demande de permis séparée, occupé toute la superficie de la parcelle. Le logement (situation existante de droit), réparti sur le 2^{ème} étage, dispose d'un accès distinct, le long de la chaussée d'Alseberg. Le 1^{er} étage est dédié au commerce (espaces servants) ;
- hormis le travail du rez commercial, l'ensemble de la façade a conservé ses caractéristiques architecturales d'origine. Néanmoins, les maçonneries ont été peintes en ton gris foncé, et une enseigne publicitaire couvre une grande partie de la façade d'angle ;

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

- Le réaménagement du logement au 2^{ème} et sous toiture afin d'y créer un logement duplex offrant 3 chambres à coucher ;
- La suppression de 2 studios aux faibles qualités d'habitabilité, présents en situation existante de fait ;

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

- Le projet propose l'aménagement d'un logement de 3 chambres à coucher, dont la 3^{ème} chambre, avec salle de bain attenante est localisée sous toiture et est éclairée par une fenêtre de toit ;
- Le 2^{ème} étage présente une façade ouverte côté rue et une seconde du côté de l'intérieur de l'îlot, de sorte à créer des espaces traversants ;

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

- En matière de programme, le projet améliore les conditions d'habitabilité du logement déjà existant, toutefois, les espaces sous toiture sont bien exploitables et éclairés par des fenêtres de toit ;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'inscrit dans la volumétrie existante ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, une finition esthétique sur la toiture plate arrière non accessible, couvrant la chambre 2, ne justifie pas vu le manque d'accès à cette dernière ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le projet est bien desservi en transports en commun. En effet, il est situé à l'intersection de lignes de trams et de bus ;

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 étant situé dans les perspectives du Parc Raspail, site classé, mais également dans le prolongement de l'avenue Brugmann, il s'indique de restituer l'apparence des façades d'origine en supprimant la teinte grise posée sur les maçonneries de parement, et dont les travaux ont été effectués sans autorisation préalable. Afin d'améliorer la lisibilité des façades de cet immeuble d'angle, il s'indique également de supprimer l'enseigne publicitaire et restituer le châssis de fenêtre ;

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

- Proposer un traitement pour les façades avant dans le respect des caractéristiques d'origine de l'immeuble (briques de parement, bandeaux de pierre, division de châssis, ...) ;
- Supprimer l'enseigne publicitaire située au 1^{er} étage, et restituer le châssis de fenêtre d'angle ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'aménagement du logement en duplex peut s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti urbain ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la lecture des façades sera améliorée ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et de dater les modifications, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège 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 31/05/2017
objet n° 11

Dossier 16-43328-2017 - Enquête n° 99/17

Demandeur : Madame Claude Oreel

Situation : Rue Edith Cavell 103 A

Objet : mettre en conformité la construction d'un car-port surmonté d'une terrasse d'une maison implantée en intérieur d'ilot

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43328-2017 introduite le 06/03/2017 par Madame Claude Oreel, et visant à mettre en conformité la construction d'un car-port surmonté d'une terrasse d'une maison implantée en intérieur d'ilot sur le bien sis Rue Edith Cavell 103 A ;

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° 15 - Ilot ERRERA/MONTJOIE/CAVELL/ROBERTS-JONES - AR du 03/12/1954 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - 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° VI, en ce que la construction à mettre en conformité est implantée en zone de jardin ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/05/2017 au 15/05/2017 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/03/2017 : dépôt de la demande ;

07/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet ;

01/05/2017 au 15/05/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

31/05/2017 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- La maison unifamiliale est implantée en arrière de parcelle, le long de la rue Édith Cavell, dans le tronçon compris entre l'avenue Montjoie au Nord et l'avenue Brunard au Sud. La maison s'inscrit dans une parcelle relativement profonde comptant un immeuble de logements multiples à front de voirie, et une seconde maison individuelle arrière. Ces 2 constructions secondaires sont mitoyennes au complexe sportif se développant à l'intérieur de ce vaste ilot verdurisé ;
- La parcelle voisine de gauche, plus au Sud (n° 105 Cavell), compte également un immeuble à front de voirie ainsi qu'un vaste jardin paysager orienté à l'Ouest ;

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

- La mise en conformité de la construction d'un car port à l'avant de la maison, dont la toiture plate est aménagée en terrasse à l'usage des espaces de vie du 1^{er} étage ;

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

- Le projet propose la mise en conformité de la création d'un espace de stationnement intégré au cadre bâti, à l'usage de cette maison implantée en intérieur d'ilot et bénéficiant d'un accès carrossable depuis la rue Edith Cavell. Cette construction légère en bois est implantée le long de l'important mur mitoyen développé par le centre sportif adjacent ;
- La toiture plate du car-port est aménagée en terrasse à l'usage des espaces de vie du 1^{er} étage, lesquels bénéficient d'une belle orientation et d'un ensoleillement Sud ;
- La construction à mettre en conformité n'est pas visible depuis l'espace public et n'entrave pas l'accès à la seconde maison arrière ;

- Le solde non bâti de la parcelle est aménagé en jardin paysager et terrasse d'agrément. Un important arbre à haute tige marque la transition entre la maison faisant l'objet de la demande et l'immeuble à rue, de sorte à pouvoir garantir l'intimité mutuelle de ces 2 constructions ;
- De par ces éléments, le projet ne porte pas atteinte aux qualités bâties ou paysagères de cet intérieur d'îlot ;

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 au non-respect de l'article n° VI du PPAS n° 15, en ce que la construction à mettre en conformité est implantée en zone de jardin, la demande :
 - Permet l'aménagement d'un espace de stationnement pour cette maison unifamiliale implantée en retrait de la voirie ;
 - Propose une construction relativement légère et intégrée au cadre bâti et paysager environnant. La toiture plate de cette construction permet l'aménagement d'une terrasse d'agrément à l'usage des espaces de vie du 1^{er} étage. De plus, le car – port et l'emplacement de stationnement n'entravent pas l'habitabilité des espaces secondaires du rez (façade relativement peu percée) ;
 - S'implante le long d'un important mur mitoyen, de sorte à pouvoir conserver le jardin Sud de la maison ;
 - Prévoit un revêtement de pavés à joints ouverts et de graviers au droit de la zone de stationnement et des aires de manœuvre, afin de conserver le caractère perméable du jardin ;

Avis FAVORABLE non-unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus.

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 31/05/2017
objet n° 12

Dossier 16-43299-2017 - Enquête n° 105/17

Demandeur : Madame Chantal Ligny

Situation : Avenue Coghén 78

Objet : démolir et reconstruire une annexe en partie arrière et la mise en conformité de la fermeture d'une terrasse au 1er étage

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43299-2017 introduite le 16/02/2017 par Madame Chantal Ligny et visant à démolir et reconstruire une annexe en partie arrière et la mise en conformité de la fermeture d'une terrasse au 1er étage sur le bien sis Avenue Coghén 78;

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 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 à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 du Titre I du RRU en ce que l'extension dépasse la profondeur de la construction mitoyenne la plus profonde,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/05 au 15/05/2017 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation,

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 31/05/2017;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/02/2017 : dépôt de la demande

28/03/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet

07/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet

01/05 au 15/05/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

31/05/2017 : séance publique de la Commission de concertation et avis 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 essentiellement résidentiel, avec un équipement (Collège Saint-Pierre),
- Dans ce quartier, l'avenue est bâtie de constructions en ordre fermé et implantées en recul,
- L'immeuble n°78 sur lequel porte la demande, bâti en 1931 comprend deux logements, présente un gabarit bel étage +1+T,
- Le rez-de-chaussée, aménagé en studio, est constitué de 3 pièces en enfilade, prolongé par une véranda illicite,
- Le 1^{er} étage est également composé de 3 pièces en enfilade, le balcon a été fermé sans permis d'urbanisme,
- La maison de droite (n°80) est plus haute à l'arrière et atteint en profondeur celle du balcon du 1^{er} étage,
- La maison de gauche (n°76) est un peu moins profonde que la véranda au rez-de-chaussée,

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

- La mise en conformité de la fermeture du balcon du 1^{er} étage,
- La démolition d'une véranda illicite et la construction d'une véranda sur la largeur de la parcelle,

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

○ en matière de programme :

- l'appartement du rez-de-chaussée bénéficie du jardin,

- l'extension permet d'aménager convenablement une salle de douche et une large baie du séjour ouvert sur le jardin,
- au 1^{er} et 2^{ème} étage, un duplex est aménagé,
- au 1^{er} étage, la fermeture du balcon agrandi la salle à manger,
- les combles sont mansardés en partie arrière et accueillent une chambre et une salle de bains,
- les caves permettent l'organisation des locaux communs,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la nouvelle véranda dépasse de 0.50 mètre la profondeur du rez-de-chaussée de gauche et entraîne une très légère rehausse du mur mitoyen,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la fermeture du balcon a entraîné la pose d'un châssis sur une allège, l'isolation thermique y est donc faible et n'a pas respecté au moment de la réalisation la législation en vigueur,
 - les risques de condensation y sont importants,

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 : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) en ce que l'extension dépasse la profondeur de la construction mitoyenne la plus profonde. La rehausse du mur mitoyen est faible et acceptable en situation urbaine,

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

- proposer une amélioration thermique de la paroi de l'extension du 1^{er} étage,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé,
- d'être accessoire en ce que l'isolation thermique est tout à fait insuffisante pour la fermeture du balcon,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite,

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

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

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 unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.

La dérogation au RRU, article 4 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 31 mai 2017
objet n° 13

Dossier 16-43322-2017 - Enquête n° 110/17

Demandeur : Monsieur et Madame Guillaume et Mihaela Lafont

Situation : Rue Copernic 17

Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43322-2017 introduite le 02/03/2017 par Monsieur et Madame Guillaume et Mihaela Lafont et visant à transformer et étendre une maison unifamiliale sur le bien sis Rue Copernic 17;

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) 50 - Hamoir/Observatoire - approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/05/1999 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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°1.5 Toitures qui prescrit « D'une manière générale, les toitures sont à deux ou plusieurs versants. Cependant, à certains endroits et pour le bon aménagement des lieux, la toiture terrasse peut être autorisée à condition qu'elle soit accessible et aménagée en jardin. » en ce que les terrasses sont accessibles mais ne sont pas aménagées en jardin + le projet prévoit la suppression de la toiture à la mansard de l'extension existante au profit d'une toiture plate ;
- non-respect de l'article n°11.zone de recul qui prescrit " Les descentes vers les garages sont uniquement autorisées avec une pente de 4% maximum partant de plain-pied avec le trottoir à rue et sur une distance de 5m à partir de l'alignement. ", en ce que la pente vers le nouveau garage est supérieure à 4% ;

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 "Lorsqu'un seul des terrains voisins est construit, la construction ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine", en ce que l'extension s'aligne sur une annexe existante qui dépasse déjà le profil du voisin de plus de 3m ;

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

- Art. 207 §1.a)4 Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/05/2017 au 15/05/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02/03/2017 : dépôt de la demande;

18/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

01/05/2017 au 15/05/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/05/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du service Vert du 09/05/2017 ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure ;

- Dans ce quartier, la rue Copernic présente une typologie de villa particulières en raison du relief qui caractérise cette partie du quartier : elles sont intégrées dans les talus ou surplombent la rue, à l'instar de la maison de la demande ;
- La maison faisant l'objet de la demande est une maison 3 façades datant du début du siècle dernier de gabarit R+1+toiture à la mansard ;
- En façade arrière, elle possède une extension toute en longueur le long de la mitoyenneté de droite dépassant de 4.60m le profil de la maison qui lui est mitoyenne de gabarit R+toiture à la mansard ;
- Le jardin se situe en contre-bas des pièces de vie du rez-de-chaussée. La maison ne présente pas de réelles ouvertures sur le jardin situé en façade arrière et n'accueille aucune terrasses ;
- La maison ne possède pas de garage ;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale ;
- La construction d'une extension en façade arrière en contact avec les pièces de vie et l'exploitation de la toiture de celle-ci en terrasse en contact avec la chambre parentale ;
- La construction d'un garage en zone latérale de gauche en contre-bas et l'exploitation de la toiture de celui-ci en terrasse en contact avec les pièces de vie ;
- La transformation de la toiture à la mansard de l'annexe existante en façade arrière en toiture plate ;
- La construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture principale ;
- L'abattage d'un conifère et d'un hêtre ;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation de par :
 - La création de grandes pièces de vie baignée de lumière en contact avec le jardin accessible via un escalier intérieur en contact avec les pièces de vie située 1.90m plus haut ;
 - La création de grandes baies vitrées orientées vers le jardin ;
 - La création d'une cuisine aux dimensions agréables dont une partie est ouverte sur le séjour (ilot central) ;
 - La création d'une terrasse en contact direct avec les pièces de vie située au rez-de-chaussée en zone de recul latérale ;

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

- La maison ne possédant pas de garage, la construction proposée dans la zone latérale de gauche peut s'autoriser. En effet, celui-ci s'implante à 5.22m de la limite de parcelle et se conforme donc aux prescrits du PPAS ;
- L'abattage du sapin peut s'envisager de par son implantation toute proche de la maison ;
- L'abattage de l'hêtre peut s'envisager de par son mauvais état présenté en séance ;

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 et le non-respect de l'article n°1.5 Toitures qui prescrit « D'une manière générale, les toitures sont à deux ou plusieurs versants. Cependant, à certains endroits et pour le bon aménagement des lieux, la toiture terrasse peut être autorisée à condition qu'elle soit accessible et aménagée en jardin. » :

- les terrasses sont accessibles mais ne sont pas aménagées en jardin + le projet prévoit la suppression de la toiture à la mansard de l'extension existante au profit d'une toiture plate ;
- La terrasse située en contact avec les pièces de vie en zone latérale de gauche peut s'envisager car celle-ci améliore fortement le confort de cette habitation en la dotant d'une terrasse de dimensions adéquates implantée à plus de 5 m de la limite de propriété ;
- La terrasse située au 1^{ier} étage est quant à elle, un peu démesurée par rapport à son usage et il y a lieu de davantage la verduriser ;
- La suppression de la toiture à la mansard de l'extension peut s'envisager car le nouveau gabarit proposé est inférieur au gabarit d'origine et permet de distinguer le corps de la maison principale des annexes : il y a lieu de prévoir une finition esthétique pour celle-ci (gravillons blancs ou toiture verte) ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS et le non-respect de l'article non-respect de l'article n°11.zone de recul qui prescrit " Les descentes vers les garages sont uniquement autorisées avec une pente de 4% maximum partant de plain-pied avec le trottoir à rue et sur une distance de 5m à partir de l'alignement " :

- La pente vers le nouveau garage est supérieure à 4% ;
- Le garage s'implante au même niveau que le sous-sol de la maison et s'inscrit naturellement dans le terrain ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation et le non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "Lorsqu'un seul des terrains voisins est construit, la construction ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine" :

- l'extension s'aligne sur une annexe existante qui dépasse déjà le profil du voisin de plus de 3m ;
- En effet, l'extension existante dépasse de 4.60m le profil du voisin ;
- La nouvelle extension s'aligne à l'existante de manière logique et n'entraînera aucun préjudices supplémentaire pour l'ensoleillement de la maison mitoyenne ;
- La construction proposée s'inscrit dans la zone constructible autorisée au sein du PPAS ;

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 l'Art. 207 §1.a)4 Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333)

- Les modifications apportées s'inscrivent principalement en façade arrière :
 - Celles-ci ne sont pas de nature à porter atteinte au corps de maison principale ;
 - Mais la suppression de la toiture à la mansard laisse place à un grand pan de mur aveugle en façade arrière qu'il à lieu d'habiller par une nouvelle fenêtre ;
- Cependant, il y a lieu de conserver le style « cottage » caractéristique de cette maison et de restituer des châssis en bois de teinte blanche avec croisillons ;

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

- conserver le style « cottage » caractéristique de cette maison et restituer des châssis en bois de teinte blanche avec croisillons ;
- davantage verduriser la terrasse située au 1^{ier} étage et par conséquent réduire sa superficie;
- prévoir une finition esthétique pour la toiture de l'extension existante (gravillons blancs ou toiture verte) suite à la suppression de la toiture à la mansard;
- habiller d'une fenêtre le nouveau pan de mur aveugle en façade arrière de l'extension existante rehaussée/transférée ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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 31/05/2017
objet n° 14

Dossier 16-43308-2017 - Enquête n° 097/17

Demandeur : Monsieur et Madame Vanrobays Julien & Houart Morgane

Situation : Rue Jean Benaets 42

Objet : démolir des annexes et étendre le rez-de-chaussée, placer un chien-assis en façade arrière et deux velux en façade avant

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43308-2017 introduite le 20/02/2017 par Monsieur et Madame Julien & Morgane Vanrobays & Houart, et visant à démolir des annexes et étendre le rez-de-chaussée, placer un chien-assis en façade arrière et deux velux en façade avant sur le bien sis Rue Jean Benaets 42;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°55 - SAINT-JOB/BENAETS (AR du 08/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°IV.2.2.a.2 qui prescrit « Les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants).», en ce que la toiture est plate,
 - non-respect de l'article n°IV.1.6. qui prescrit « Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum/5m de développement de façade ; elles auront maximum 1,60 mètre de large. Les lucarnes, verrières, châssis obliques seront placés à 0,60 mètre minimum des axes mitoyens.», en ce que la lucarne est située plus près de la limite mitoyenne et présente une largeur supérieure à 1.60 mètre,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/05 au 15/05/2017 inclus, et :

○ l'absence de réclamation ou observation,

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 31/05/2017;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/02/2017 : dépôt de la demande

24/03/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet

07/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet

01/05 au 15/05/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

31/05/2017 : séance publique de la Commission de concertation et avis 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, bâtie de maisons de gabarit homogène R+1+T, entre mitoyen,
- La maison n°42 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+T,
- A l'arrière, le rez-de-chaussée est prolongé par une annexe à faible pente accolée au mitoyen de gauche et une annexe à toiture plate accolée au mitoyen de droite,
- Ces annexes présentent un état de vétusté avancé,
- Le bâti environnant présente des gabarits similaires, ce qui en fait un quartier homogène,
- La maison de droite (n°44) est pourvue d'une annexe en façade arrière, couverte par une toiture à faible pente,
- La maison de gauche (n°40) est pourvue d'une annexe en partie enterrée et une annexe à l'entre sol, accolée à la parcelle de la demande,
- Le couvert végétal : les jardins sont séparés par des clôtures en fils,

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

- La démolition des annexes vétustes,
- La construction d'une 3^{ème} pièce en enfilade sur la largeur de la parcelle,

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

- La demande améliore le bâti vers l'intérieur d'îlot en remplaçant des annexes vétustes et hétérogènes,

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

- en matière de programme :
 - le rez-de-chaussée est agrandi pour aménager une cuisine-coin déjeuner, largement ouvert vers le jardin,
 - l'aménagement des combles en chambre, sdb et dressing, avec la construction d'une lucarne sur le versant arrière,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'annexe ne dépasse pas la profondeur des constructions voisines en plan,
 - la lucarne est implantée proche de la mitoyenneté de gauche, ce qui ne permet pas une réciprocité. Telle que présentée, la large lucarne s'apparente à une rehausse de la façade arrière, ce qui rompt l'homogénéité des gabarits,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la toiture plate de l'annexe ne présente pas de finition esthétique, or, elle est visible des étages de la maison et des maisons voisines,

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas), la demande vise le non-respect de :
 - l'article n°IV.2.2.a.2 qui prescrit « Les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants).», en ce que la toiture est plate : toutes les toitures des annexes de cet alignement sont plates de sorte que le projet s'inscrit dans le bâti environnant. Une finition esthétique doit cependant être prévue, cette toiture plate étant visibles des étages tant de la maison que des maisons voisines,
 - l'article n°IV.1.6. qui prescrit « les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum/5mètres de développement de façade ; elles auront maximum 1,60 mètre de large. Les lucarnes, verrières, châssis obliques seront placés à 0,60 mètre minimum des axes mitoyens.», en ce que la lucarne est située plus près de la limite mitoyenne et présente une largeur supérieure à 1.60 mètre : la lucarne est passante ce qui modifie les caractéristiques urbanistiques homogènes des toitures dans ce tronçon ; elle est implantée à 0.35 mètre de l'axe mitoyen, ce qui est trop faible car ne permet pas une réciprocité pour la maison de gauche et présente une largeur de 4.30 mètres, pour une chambre et une salle de douche. Cette largeur est trop importante vu le caractère homogène des toitures du quartier. L'espace situé sous le versant avant de la toiture est destiné au dressing. Pour éviter la sur-largeur de la lucarne, la salle de douche pourrait être placée sous le versant avant de la toiture,

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

- limiter la largeur de la lucarne à la chambre tout en l'écartant de l'axe mitoyen à minimum 0.60 mètre,
- placer la lucarne à l'arrière de la corniche, en recul de minimum 0.60 mètre du plan de la façade afin de garder la lecture de la toiture et de la façade arrière,
- prévoir une finition esthétique de la toiture plate de l'annexe,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être conservé,
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à réduire lucarne du versant arrière,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la lucarne telle que proposée ne s'inscrit pas dans le caractère homogène des toitures,
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la lucarne doit être placée à 0.60 mètre de l'axe mitoyen et sa largeur doit être réduite,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE 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 31 mai 2017
objet n° 15

Dossier 16-43352-2017 - Enquête n° 107/17

Demandeur : Monsieur Thomas Wouters

Situation : Rue Victor Allard 37

Objet : rénover et transformer une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43352-2017 introduite le 20/03/2017 par Monsieur Thomas Wouters et visant à rénover et transformer une maison unifamiliale sur le bien sis Rue Victor Allard 37;

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°13 – maintien d'une surface perméable qui prescrit "La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface", en ce que l'extension projetée aggrave une situation de fait de surface perméable de moins de 50%;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 1/05/2017 au 15/05/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/03/2017 : dépôt de la demande;

19/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

01/05/2017 au 15/05/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/05/2017 : 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 composé de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements de gabarits variant entre le R+1+toiture à versants et le R+3+ toiture place ;
- La maison sur laquelle porte la demande est située dans le tronçon entre la rue Beekman et la chaussée d'Alseberg ;
- Les façades postérieures, dans ce tronçon de la rue présentes des annexes de hauteurs et dimensions variables ;
- La rue est à sens unique en partant de la chaussée d'Alseberg et offre des zone de stationnement des deux côtés de la rue, le parcage reste difficile ;
- La maison de droite (n°35) présente un gabarit R+1+Toiture à versants avec un pignon à rue. Toute sa façade est peinte en bleu ciel ;
- La parcelle de gauche cadastrée 183L19, est bâtie à front de la rue Beekman et non bâtie sur toute la partie gauche de la maison sur laquelle porte la demande. Cette parcelle est fermée par rapport à la rue par un mur d'environ 2m avec une porte en son centre. Derrière le mur, il y a plusieurs arbres ;
- La parcelle cadastrée Section A, n°183h19, sur laquelle porte la demande présente une délimitation atypique en raison de sa proximité de l'angle entre la rue Victor Allard et la rue Beekman ;
- La maison unifamiliale n°37 sur laquelle porte la demande
 - Est de gabarit R+1+Toiture deux versants ;
 - Elle présente en façade postérieure une annexe au rez-de-chaussée comprenant la cuisine. Cette annexe à toiture plate inaccessible semble vétuste ;
 - Elle ne présente aucune qualité architecturale ;

- Elle ne semble pas avoir été rénovée depuis longtemps à l'exception des châssis qui ont été remplacés par des châssis en PVC blanc avec double vitrage ;
- Le plan de la situation existante de fait (pas d'information aux archives) de la maison se présente comme suit :
 - Sous-sol :
 - hall avec escalier qui donne accès à deux grandes caves de large dimensions et une plus petite.
 - Citerne d'eau de pluie à l'arrière.
 - Rez-de-chaussée :
 - hall d'entrée qui mène à un hall avec escalier.
 - Depuis l'entrée accès via une double porte à deux pièces de vie.
 - La deuxième pièce de vie ouvre sur une terrasse légèrement en contre-bas par rapport au jardin.
 - Après le hall avec escalier, un WC et accès à la cuisine en annexe.
 - Egalement accès à la terrasse en face du WC ;
 - 1er étage :
 - hall avec escalier menant à deux chambres et une salle-de-bain.
 - Les deux chambres sont communicantes via une double porte ;
 - 2^e étage et combles :
 - hall avec escalier menant à trois greniers sur deux niveaux.
 - Les greniers en façade avant possède des petites fenêtres de toit ;
- Le jardin dans sa situation de fait est en mauvais état et recouvert de plantations sauvages ;

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

- Le projet prévoit la construction d'une annexe en façade arrière qui s'aligne à l'annexe existante comportant la cuisine et ce afin d'agrandir les espaces de vie du rez-de-chaussée et offrir un apport de lumière plus important dans les pièces de vie via de larges baies vitrées sur toute la largeur et toute la hauteur ;
- Création d'une terrasse au-dessus de la nouvelle annexe et en retrait par rapport au profil mitoyen de la maison de droite (n°35) avec agrandissement de la baie en façade arrière ;
- Aménagement des greniers du 2^e étage en chambres et création de nouvelles fenêtres de toit afin d'amener un éclairage naturel des pièces de nuit ;
- Installation de panneaux solaires photovoltaïques et solaires au niveau de la toiture en façade avant au Sud Sud-Ouest ;
- Le projet prévoit également des travaux d'isolation afin d'améliorer les performances énergétiques de la maison existante et des travaux visant à améliorer l'évacuation des eaux pluviales avec la remise en fonction de la citerne d'eau de pluie de 10m³ ;
- La façade avant est inchangée ;
- Le plan après travaux se présentera comme suit :
 - Sous-sol :
 - aménagement de l'une des caves en local buanderie et chaufferie.
 - La petite cave comportera les compteurs ;
 - Rez-de-chaussée :
 - à la place de l'ancienne terrasse et dans la nouvelle annexe, une salle-à-manger ouverte sur la cuisine réaménagée.
 - La nouvelle salle à manger dispose de larges baies vitrées vers le jardin et sur toute la partie supérieure au-dessus de la toiture de l'annexe existante de la cuisine ;
 - 1^{er} étage :
 - la salle-de-bain existante est diminuée et rendue privée pour la chambre en façade avant, un sas avec dressing est ainsi créé avant l'entrée de cette chambre.
 - La chambre en façade arrière, possède dorénavant une terrasse avec un accès avec double porte vitrée ;
 - 2^e étage :
 - le hall avec escalier mène à une nouvelle chambre en façade arrière avec un trapillon d'accès aux combles en toiture.
 - Création d'un sas suite à la démolition d'une petite partie du mur porteur qui donne accès à un nouveau WC, une nouvelle salle-de-bain et une nouvelle chambre ;
 - Combles : grenier ;

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

- La nouvelle annexe, telle que prévue, offre au niveau du rez-de-chaussée une amélioration significative des espaces de vie, des qualités d'habitabilité, des circulations et de l'apport de lumière ;
- Le projet de réaménagement du second étage avec création de deux chambres, d'une salle-de-bain et d'un WC, améliore les qualités d'habitabilité et dans le respect des prescrits du Règlement Régional d'Urbanisme en matière des surfaces nettes éclairante de par la pose de nouvelles fenêtres de toit et remplacement d'une fenêtre de toit trop petite ;
- Cette utilisation des greniers en nouvel étage, se fait dans les gabarits de toiture existants et permet la conservation d'un grenier au niveau des combles ;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Cette annexe dépasse le profil mitoyen de la maison voisine d'1.60m dans une configuration où seulement un des terrains mitoyen est bâti et respecte ainsi les prescrits du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation ;
 - La nouvelle annexe, implique une légère rehausse du mitoyen de la maison de droite (n°35) afin de permettre la construction de cette annexe. Cette partie (au-delà du profil mitoyen de la maison n°35) en toiture sera inaccessible ;
 - La terrasse projetée au-dessus de la nouvelle annexe, reste en retrait de 65cm par rapport au profil mitoyen de la maison voisine ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier dans la zone des cours et jardins ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - La citerne d'eau de pluie de 10m³, étant remise en fonction avec un groupe hygrophore, pour une réutilisation de l'eau pour les WC et l'entretien, le placement d'une nouvelle DEP afin d'évacuer le versant sud de la toiture, améliore de manière considérable les impacts sur l'environnement ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Les nouveaux châssis en façade arrière ne sont pas prévus dans les mêmes matériaux que les châssis existants et maintenus mais n'étant pas soumis à permis d'urbanisme et d'autant plus que l'unité du point de vue de la couleur est assurée (châssis bois peints en blanc), il n'y a pas de remarques particulières à formuler ;
 - L'isolation des toitures plates, du pignon latéral, la pose de nouveaux châssis, les panneaux solaires, visent en l'amélioration des performances thermiques et assurent une réduction de la consommation énergétique ;

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, dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - La demande prévoit la construction d'une nouvelle annexe de 12m², ce qui diminue la surface perméable de 3% par rapport à la situation existante de fait (taux d'imperméabilisation dans la situation de fait de 53%), ce qui constitue une aggravation minimale de la dérogation.
 - Cependant, un effort est apporté au niveau de la création d'une nouvelle terrasse devant l'annexe, le revêtement de sol extérieur sera réalisé en éléments de type pavés perméables répondant à un taux de perméabilité supérieur à 270l/(SxHa) ;

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

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

La dérogation au RRU, article 13, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 31/05/2017
objet n°16

Dossier 16-43375-2017 - Enquête n°104/17

Demandeur : Monsieur et Madame Leppik Anton et Gvozdeva Evgeniya

Situation : Rue de Wansijn 11

Objet : rénover et étendre une maison 3 façades

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43375-2017 introduite le 04/04/2017 par Monsieur et Madame Leppik et Gvozdeva, et visant à rénover et étendre une maison 3 façades sur le bien sis Rue de Wansijn 11;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°9 QUARTIER WANSIJN (AR du 20.05.1954) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

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

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

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

- non-respect de l'article n°1.d. qui prescrit « entre bâtisse extrême des groupes et limite séparative des parcelles : 5,50m, soit 11 mètres entre deux façades latérales, largeurs prises à l'alignement. entre bâtisse extrême des groupes et limite séparative des parcelles : 5,50m, soit 11 mètres entre deux façades latérales, largeurs prises à l'alignement. Dans cette zone, la construction des garages sans étage recouverts de toitures ou de terrasses est autorisée. Les saillies en façades latérales sont interdites. », en ce que seul le garage peut être implanté dans la zone latérale, et que le projet prévoit l'extension sur toute la largeur la maison et qu'un auvent est placé au-dessus de la toiture plate du garage en saillie dans la zone latérale,
- non-respect de l'article n°1.e. qui prescrit « Les toitures seront à versants et couverts de tuiles rouges, à l'exclusion de tous autres matériaux. Inclinaison des toitures sur l'horizontale : de 40 à 45°...», en ce que la toiture de l'extension est plate et aménagée en terrasse,
- non-respect de l'article n°1.f. qui prescrit « Pierres naturelles et briques de parement. Les pierres reconstituées seront tolérées sauf pour plinthes et appuis. Les crépis sont proscrits. Teinte des briques de parement : dans la gamme des rouges. Pour les façades postérieures : les enduits et crépis sont interdits», en ce que le revêtement de façade est en enduit gris,

○ 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 n6 § 1. du Titre I du RRU en ce que la hauteur de l'extension dépasse de 0.5 mètre celle le voisin de gauche, justifié par les besoins d'isolation thermique,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/05 au 15/05/2017 inclus, et :

○ l'absence de réclamation ou observation,

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 31/05/2017;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04/04/2017 : dépôt de la demande

07/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet

01/05 au 15/05/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

31/05/2017 : séance publique de la Commission de concertation et avis 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,

- La maison n°11 sur laquelle porte la demande est une maison 3 façades avec un garage implanté en zone latérale,
- Elle est moins profonde que la maison de gauche n°13,
- La façade latérale est peu ouverte,
- Le bâti environnant est homogène, de gabarit R+2+T,
- La maison de droite (n°9), 3 façades également, possède également un garage en zone latérale avec une terrasse aménagée sur la toiture plate, comme la maison de droite,
- La situation de fait est légèrement différente, la travée de droite est un peu plus profonde,

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

- L'extension du rez-de-chaussée en façade arrière y compris du garage,
- Le remplacement des châssis et porte de garage en gris,
- L'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage sur l'extension,
- La construction d'un auvent au-dessus de la terrasse aménagée sur le toit du garage,

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

- en matière de programme :
 - le séjour est agrandi et largement ouvert sur le jardin,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension arrière déroge dépasse la profondeur de la maison de gauche et s'étend à l'arrière du garage, objet de 2 dérogations,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'aménagement de la terrasse au 1^{er} étage respecte le Code civil, par un recul latéral,
 - un auvent couvre une terrasse aménagée sur la toiture plate du garage sur la longueur de la façade, ce qui a un impact important en façade latérale,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet est soumis au RCU eau, il y a lieu de raccorder une citerne d'eau de pluie à un WC et un robinet extérieur minimum (citerne 3000 litres),
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'enduit en façade arrière est sobre et non visible de l'espace public,

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 :
 - non-respect de l'article n°1.d. qui prescrit « entre bâtisse extrême des groupes et limite séparative des parcelles : 5,50m, soit 11 mètres entre deux façades latérales, largeurs prises à l'alignement. Dans cette zone, la construction des garages sans étage recouverts de toitures ou de terrasses est autorisée. Les saillies en façades latérales sont interdites », en ce que seul le garage peut être implanté dans la zone latérale, et que le projet prévoit l'extension sur toute la largeur la maison et qu'un auvent est placé au-dessus de la toiture plate du garage en saillie dans la zone latérale. Cette saillie est imposante tant depuis l'espace public que vis-à-vis de la maison n°9 et en totale dérogation. L'aménagement de terrasse y est autorisé selon ce prescrit. Il y a lieu de réduire l'impact de l'auvent en limitant sa profondeur en façade latérale et en prévoyant une terrasse en partie plantée. L'auvent doit présenter une esthétique plus légère,
 - non-respect de l'article n°1.f. qui prescrit « Pierres naturelles et briques de parement. Les pierres reconstituées seront tolérées sauf pour plinthes et appuis. Les crépis sont proscrits. Teinte des briques de parement : dans la gamme des rouges. Pour les façades postérieures : les enduits et crépis sont interdits», en ce que le revêtement de façade est en enduit gris. La dérogation peut être acceptée, l'extension étant située en façade arrière, invisible de l'espace public et étant sobre,
- 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 n6 § 1. du Titre I du RRU en ce que la hauteur de l'extension dépasse de 0.5 mètre celle le voisin de gauche, justifié par les besoins d'isolation thermique de l'extension. Cette dérogation est mineure,

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

- raccorder une citerne d'eau de pluie à un WC et un robinet extérieur minimum (citerne 3000 litres),

- réduire l'auvent de moitié et aménager le solde de la toiture plate en toiture verte,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce que la citerne doit permettre un raccordement à un wc et à un robinet extérieur,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation est trop importante en ce qui concerne l'auvent,
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'auvent est trop imposant,

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

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

Avis FAVORABLE 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 31/05/2017
objet n° 17

Dossier 16-43133-2016 - Enquête n° 102/17

Demandeur : Monsieur et Madame Thierry Ballet et Ann Mistiaen

Situation : Avenue des Statuaires 135

Objet : Construire un immeuble de 2 appartements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43133-2016 introduite le 15/11/2016 et modifiée en date du 27/03/2017 en application de l'article 126/1 du CoBAT par Monsieur et Madame Thierry Ballet et Ann Mistiaen et visant à construire un immeuble de 2 appartements sur le bien sis avenue des Statuaires, 135;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;

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

- 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 ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée*", en ce que la façade avant dépasse la hauteur de la façade de la maison qui lui est mitoyenne;
 - non-respect de l'article n°6 - Toiture qui prescrit "*Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, la toiture ne peut dépasser de plus de 3m le profil mitoyen*", en ce que le projet dépasse le gabarit maximum autorisé de manière limitée au 2^{ème} étage;

Considérant que la demande déroge également à l'article 3, §1 (alignement de la façade au front de bâtisse) et à l'article 3, alinéa 2 (rampe d'accès au garage d'une pente de 4% sur les 5 premiers mètres de son développement) du Règlement Régional d'Urbanisme et que ces dérogations ne sont pas sollicitées;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2017 au 06/02/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Réclamation 1 :*
 - *Quartier de maisons unifamiliales du début du 20^{ème} siècle en harmonie;*
 - *Le projet proposé ne s'inscrit pas dans son environnement;*
 - *Le projet s'appuie sur 2 maisons jumelles aux gabarits cohérents;*
 - *Le projet ne respecte pas le style de ces maisons et s'impose à elles;*
 - *Le projet ne respecte pas les alignements du bloc de mitoyenneté;*
 - *Hauteur excessive;*
 - *Problèmes de parking lié à la densification de la parcelle (2 logements);*
 - *Le "quartier de l'Observatoire" devrait être davantage préservé;*
 - *Signatures de 9 riverains;*
- *Réclamation 2 :*
 - *Nouveaux propriétaires de la maison n°133 mitoyenne au projet;*
 - *Pas d'objections à ce qu'une maison se construise en mitoyenneté mais dans le respect du maintien de la qualité de leur habitat;*
 - *Projet proposé en rupture totale avec les 2 maisons qui lui sont mitoyennes tant du point de vue du style architectural que de l'alignement, la hauteur, le gabarit et le type de toiture;*
 - *Projet implanté au Sud, en surplomb et hors alignement : effets sur l'ensoleillement de leur maison - qui est une maison 2 façades et qui par conséquent ne peut prendre la lumière qu'aux seules extrémités Est et Ouest;*
 - *Préjudices par rapport à la luminosité et l'intimité de leur habitation;*
 - *S'opposent à l'octroi de la dérogation à l'article 6 du RRU;*

- *Le projet situé à proximité immédiate et pris comme référence dans la note explicative (à savoir le bâtiment construit au n°129) est accolé à une maison 3 façades et constitue une maison unifamiliale contrairement au projet proposé;*
- *Ils prient la Commune de bien vouloir garantir qu'une insonorisation maximale soit assurée contre la mitoyenneté;*
- *Projet avec multiplication des vues vers leur jardin;*
- *Le projet semble vouloir utiliser les cheminées de leur habitation, ce qui ne peut se concevoir;*
- *S'opposent à l'octroi de la dérogation à l'article 5 du RRU;*
- *Demandent un projet plus raisonnable;*
- **Réclamation 3 :**
 - *Manque d'intégration du projet dans l'environnement de l'avenue des Statuaires : architecture différente + façades non alignées + toiture non alignée + extensions et terrasses qui causeront perte d'intimité et de luminosité au voisinage + maison multifamiliale;*
 - *Le projet déroge également au RRU - Titre I - article 3 en ce que la façade avant n'est pas dans l'alignement du front bâti : rupture esthétique + perte de lumière;*
 - *Habitation multifamiliale : source de problèmes point de vue stationnement + pièces de vie et terrasses situées au niveau des chambres des habitations voisines et risque de nuisances sonore inévitable - surtout en été;*
 - *Perte d'intimité entre voisins de part des vis-à-vis en façade arrière;*
 - *Perte de lumière en hiver de par les avancées à l'avant et à l'arrière;*

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 22/02/2017;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/11/2016 : dépôt de la demande;

16/01/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/01/2017 au 06/02/2017 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/02/2017 : séance publique et avis favorable conditionnel et unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant du Fonctionnaire délégué, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013 ;

27/03/2017 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 2 du CoBAT et poursuite de la procédure

Vu l'avis favorable unanime de la Commission de concertation « acceptant » les dérogations au Règlement régional d'Urbanisme, en présence d'un représentant de l'Administration de l'Urbanisme, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013 modifiant le CoBAT,

Considérant que dans pareil cas, l'avis du Fonctionnaire délégué est présumé favorable

Considérant que l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme, et que dès lors les dérogations sont octroyées aux motifs et conditions de cet avis

Considérant que le permis d'urbanisme peut être délivré en application de l'article 126§6 du CoBAT

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

- l'avis du Service Vert émis le 21/02/2017 ;
- Considérant l'avis du Service Technique de la Voirie-Mobilité sera émis avant délivrance du permis d'urbanisme;
- Que le projet devra répondre aux éventuelles conditions qui seront formulées dans ces avis;
- Vu l'avis du SIAMU émis le 18/11/2016 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, implanté avec une zone de recul par rapport à la rue;
- L'avenue dans laquelle se situe la demande est en pente ascendante depuis l'avenue De Fré vers le Sud et comprend, dans le tronçon où se situe la demande, plusieurs ensembles de maisons groupées;
- La parcelle des demandeurs se situe en about d'un ensemble de deux maisons unifamiliales existantes, de gabarit R+1+Toiture;
- La maison mitoyenne de droite présente une extension, en façade arrière et au rez-de-chaussée;
- La parcelle faisant l'objet de la demande a comme voisine de gauche une maison unifamiliale à 3 façades nettement plus importante en profondeur, de gabarit similaire à celle de droite, ce qui rend sa volumétrie nettement plus importante, celle-ci étant renforcée par la forte pente de l'avenue à cet endroit;
- Le terrain est profond, ce qui permettra à la construction de disposer d'un beau jardin;

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

- La construction d'un immeuble de deux appartements à 3 chambres, de gabarit R+2+1 étage en recul à toiture plate, d'un espace enterré accueillant 2 garages (3 emplacements), d'un espace Wellness, d'une buanderie et de locaux techniques;
- L'abattage de 2 arbres (Erables);

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

- Le projet propose un immeuble de deux logements spacieux de 3 chambres;
- Les volumes proposés tentent de limiter les héberges avec la maison voisine mitoyenne située en contre-bas (voirie montante), tant en implantation qu'en volume sans réellement y parvenir :
 - L'implantation proposée est en totale discordance par rapport aux implantations "classiques" à l'alignement par groupe de maisons au sein de ce quartier et ne correspond dès lors pas au tissu construit;
 - Le projet propose de s'implanter en saillie tant en façade avant qu'en façade arrière par rapport à l'ensemble des deux maisons existantes auxquelles il s'accolle;
 - Considérant que vu cette situation, la volumétrie du projet, malgré ses jeux de volumes et de reculs successifs, reste importante en regard de la perte d'ensoleillement;
 - Il s'indique de limiter les surfaces de certains espaces et de limiter la hauteur générale du bâtiment afin de réduire les héberges tant du côté rue que du côté jardin et de limiter l'impact volumétrique de la construction par rapport aux maisons auxquelles il s'accolle;
- Quant au choix de la typologie :
 - de caractère architectural contemporain, le projet présente des jeux de volumes et de façades intéressants, avec de larges ouvertures;
 - le souhait des demandeurs de trancher radicalement avec l'ensemble des maisons auxquelles il s'accolle peut s'autoriser. En effet, ce type d'architecture a été autorisé à proximité immédiate, à savoir au numéro 129 qui s'accolle également à une maison (3 façades) en brique à toiture à double versants;
 - marquer la différence d'époque peut donc s'envisager moyennant une meilleure adéquation aux gabarits généraux des maisons qui lui sont les plus proches, dont la maison mitoyenne;

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

- Le programme :
 - Le projet propose des logements de qualité et répond à la demande en logement au sein de la Région de Bruxelles-Capitale;
 - Le projet prévoit, en sous-sol, 3 emplacements de parcage, des locaux techniques, un espace "Wellness" ainsi que des buanderies spacieuses ce qui confère à ces logements de grandes qualités fonctionnelles;
 - Cependant, ces appartements jouxteront une maison unifamiliale et il y a donc lieu de veiller à ce que la norme acoustique entre les logements soit respectée;
- Terrasses :
 - Bien que les logements disposent de terrasses qui respectent le Code civil en matière de servitude de vues par leurs reculs successifs, celles situées aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages risquent de porter préjudice à l'intimité entre propriétés et d'apporter des nuisances sonores aux voisins directs dont les chambres sont implantées à la même hauteur que les espaces de vie de l'appartement proposé aux étages;
 - Il y a donc lieu, en fonction des spécificités des lieux, d'agrandir la zone de terrasse non accessible à 2,50 mètres afin de réduire la dimension de celles-ci et ainsi en limiter leur utilisation;
- Le projet déroge également à l'article 3 du Titre I du RRU en ce que la façade avant n'est pas alignée avec le front de bâtisse des maisons qui lui sont mitoyennes :
 - en effet, la nouvelle façade s'implante à 50cm en avant-plan de la façade de la maison de droite qui lui est mitoyenne. Ce décrochement permet de marquer la différence d'époque de construction de manière limitée et sans porter atteinte à l'ensoleillement de la maison de droite ;
 - la partie saillante s'implante à 3,05m de la façade voisine (avec un recul de 3,15m par rapport à la limite de parcelle), cette excroissance volumineuse devrait être supprimée et il y a lieu d'offrir une façade avant composée d'un seul plan afin d'éviter de porter atteinte à l'ensoleillement du voisin direct mitoyen;

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

En ce qui concerne la dérogation à l'art.5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :

- La façade avant du projet dépasse de 2,90 mètres la hauteur de la façade de la maison voisine à laquelle elle s'accroche, ce qui est excessif et particulièrement visible;
- Il y a lieu de trouver un raccord plus équilibré entre les différents volumes afin de retrouver une harmonie d'ensemble;

En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :

- En matière de hauteur générale du bâtiment :
 - Le projet propose un immeuble à l'architecture contemporaine et à toiture plate qui correspond au tissu urbain construit à proximité immédiate (En effet, le nouvel immeuble situé avenue des Statuaires n°129 présente un gabarit similaire et jouxte une maison à toiture à versant de gabarit inférieur). Cependant, il apparaît que ce volume (n°129), construit à proximité immédiate du présent projet, présente un impact volumétrique important vis-à-vis de la maison qui lui est mitoyenne et ne peut être pris comme référence;
 - Le projet proposé devrait davantage prendre en considération la volumétrie générale des maisons existantes qui lui sont les plus proches et prévoir un volume et un gabarit plus appropriés afin d'éviter un effet de massivité, à l'instar de celui qu'engendre le projet précité ;
 - Il y a donc lieu, dans cette optique, de réduire l'impact général de l'immeuble et de mieux l'intégrer dans le paysage des lieux en supprimant le dernier étage;
- En matière de dépassement du volume arrière par rapport au gabarit autorisé au 2^{ème} étage :
 - Afin de diminuer l'impact de l'ensemble du bâtiment et de réduire les pertes d'ensoleillement sur la façade de la maison voisine, il y a lieu de supprimer la dérogation et de réduire la profondeur du volume en saillie de 50 centimètres en façade arrière tant au 1^{er} qu'au 2^{ème} étages;

Quant aux dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme non sollicitées :

- La dérogation à l'article 3 du Titre I est minime et participe à créer l'articulation entre deux architectures de typologies et d'esthétique différentes;
- La dérogation à l'article 3, alinéa 2 du Titre VIII permet de rendre le niveau du garage moins visible depuis l'espace public;

Considérant que la demande initiale devait se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux suite à l'avis favorable et unanime conditionnel remis par les membres de la commission de concertation en date du 22/02/2017 :

- Atténuer les dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU comme suit :
 - supprimer le volume en saillie en façade avant;
 - réduire la profondeur du volume en saillie en façade arrière de 50 centimètres aux étages;
 - supprimer le dernier étage;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 23/07/2017

- Le projet répond aux conditions émises ci-dessus en ce qui concerne les points suivants :
 - 1. réduire la profondeur du volume en saillie en façade arrière de 50 centimètres aux étages :**
 - Au rez-de-chaussée - en façade arrière : l'avent en porte-à-faux a été supprimé ;
 - Au 1^{er} étage - en façade arrière : modifications apportées afin de limiter l'impact de l'ombre sur la maison mitoyenne et de limiter les vues sur le jardin mitoyen :
 - réduction du volume en saillie de 50cm et
 - augmentation du recul par rapport à l'axe mitoyen :
 - Recul du volume 230cm de l'axe mitoyen par rapport à 190cm dans la demande initiale et
 - Recul de la terrasse de 280cm de l'axe mitoyen par rapport à 240cm dans la demande initiale
 - Suppression de l'avent (=terrasse 2^{ème} étage)
 - Au 2^{ème} étage – en façade arrière :
 - suppression de l'avent en brique ;
 - déplacement de la terrasse qui se développe plutôt sur l'angle en façade Ouest et Sud ;
 - 2. Suppression complète du 3^{ème} étage et de sa terrasse ;**
- Le projet modifié ne répond pas à une des conditions. En effet, celui-ci ne supprime pas complètement le volume en saillie en façade avant mais le réduit de 1.00 m à tous les étages :

- La façade proposée est de qualité et propose une architecture contemporaine légère de par les décrochements proposés ;
- Le projet propose l'aménagement d'un appartement de qualité pour une famille pouvant bénéficier d'un jardin. Cette saillie permet en effet de disposer d'une chambre répondant au norme d'habitabilité et d'offrir deux logements confortables au sein de ce petit immeuble ;
- L'étude d'ensoleillement transmise permet de visualiser que ce volume (en retrait de 3.05m par rapport à la maison mitoyenne) a un impact très limité sur la maison mitoyenne de droite :
 - ne porte pas préjudice en matinée à la maison mitoyenne,
 - à midi, l'ombre portée de la construction (corps principal) rend déjà la zone de recul avant dans l'ombre et le volume en saillie n'y change rien ;
- L'étude d'ensoleillement produite par les riverains est imprécise et ne tient pas compte du contexte global environnant ;
- Le reportage photo transmis dans le dossier des maisons avoisinantes laisse apparaître que de nombreux groupes de maisons présentent des décrochements. En effet, les maisons ne sont pas scrupuleusement alignées. Les n°127/129 et n°123/121/119 ne sont pas alignées en façade avant et se situent dans le rayon immédiat de la maison concernée par la demande ;
 - Cette modification peut donc s'envisager pour les raisons énoncées ci-dessus ;
- Afin de limiter un peu la volumétrie trop importante du projet, les façades ont également été simplifiée par l'uniformisation du niveau d'acrotère sur les 3 façades ;
- Le nouveau projet modifié répond donc au bon aménagement des lieux ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est accepté;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent des réductions du gabarit;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et les formulaires ont été adaptés;

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

Les dérogations au RRU, articles 3, 5 et 6 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 31 mai 2017
objet n° 18

Dossier 16-43356-2017 - Enquête n° 100/17

Demandeur : Monsieur Jacques Berenbaum N.R.J. S.A.

Situation : Chaussée d'Alseberg de 652 à 656

Objet : la démolition de 2 immeubles et la reconstruction d'un immeuble mixte : commerce au rez-de-chaussée et logements aux étages

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43356-2017 introduite le 23/03/2017 par la S.A. N.R.J. c/o Monsieur Jacques Berenbaum et visant à la démolition de 2 immeubles et la reconstruction d'un immeuble mixte : commerce au rez-de-chaussée et logements aux étages sur le bien sis Chaussée d'Alseberg de 652 à 656;

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

Considérant que le projet déroge également au Titre 08 chapitre 03 article 06 Règle générale – emplacements de voitures ;

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteintes à l'intérieur de l'îlot ;
- application de la prescription générale n°0.12. Modification totale ou partielle d'un logement en ZH
- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "Lorsque deux terrains sont bâtis, la construction ne peut dépasser de plus de 3m le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que le projet dépasse le profil du voisin de gauche le moins profond au rdc, au 1^{er} étage et au 3^{ème} étage;
 - non-respect de l'article n°5 – hauteur de façade avant qui prescrit « La hauteur de la façade avant ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée » en ce que la façade dépasse les deux immeubles mitoyens ;
 - Non-respect de l'article n°6-toiture qui prescrit «La toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut et ne peut dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas » en ce que la toiture de l'immeuble à rue dépasse les profils mitoyens et nécessite des rehausses de mitoyens ;
- Le dossier déroge également au Titre 08 chapitre 03 article 06 Règle générale – emplacements de voitures ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/05/2017 au 15/05/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Réclamation 1 : souhaite être entendu lors de la commission de concertation ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/03/2017 : dépôt de la demande;

07/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

01/05/2017 au 15/05/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/05/2017 : 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 29/05/2017 :

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

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

Les eaux à gérer 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 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 par infiltration sur la parcelle même, le dispositif de stockage temporaire est alors un simple 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 potentiellement polluées aux produits lessiviels ou de démaillage. De telles eaux pluviales souillées 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 par infiltration, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est (s'ils existent) :

- a) un dispositif de gestion public, privé ou communautaire à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage) ;
- b) le maillage bleu (cours d'eau) ;
- c) un 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 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).
- c) Dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

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, qui prévoit de collecter les eaux pluviales dans une citerne à récupération de 11 m³, dont le trop-plein est rejeté dans un bassin de temporisation de 20 m³, la vidange de ce dernier n'étant assurée que par un trop-plein en Ø 200mm n'est pas conforme au prescrit du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de Gestion des Eaux.

Il convient de compléter le bassin d'orage d'un dispositif d'ajutage à débit ralenti de Ø 40mm, le trop-plein ne devant intervenir qu'en cas de saturation du bassin d'orage.

Contacts utiles :

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

Uccle, service de l'Environnement: rue Auguste Danse 27 – 1180 UCCLE ; 02/348.66.25, lgillmann@uccle.brussels.

Uccle, service de la Voirie: rue Auguste Danse 25 – 1180 UCCLE ; 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

Altimétrie

Principes généraux :

L'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir devant conserver un profil en long rectiligne, sans points d'inflexions, et une pente transversale maximum de 2% vers la bordure (Règlement Régional d'Urbanisme).

Le dispositif de rattrapage de niveau entre les seuils et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.

Cotation altimétrique : 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 :

Tout comme les autres mentions altimétriques, le seul repère altimétrique en dehors du chantier – le niveau du seuil du n°658 – est illisible sur l'élévation de la façade avant et rend tant l'implantation que son contrôle par la Commune quasiment impossible. Il est demandé d'agrandir la police de caractère de ces cotes.

Vu l'avis du SIAMU émis le 13/04/2017 et joint à la demande;

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

- Les immeubles faisant l'objet de la demande sont implantés en ordre fermé et à l'alignement le long de la chaussée d'Alseberg à proximité de la rue commerçante Xavier de Bue;
- Les biens s'inscrivent dans le noyau commercial dynamique du centre de la commune et accueillent actuellement une entrée carrossable (n°652) et deux commerces désaffectés au rez-de-chaussée (n°654 et 656). Les étages accueillent 2 logements;
- En situation existante de fait, les parcelles sont presque totalement construites au rez-de-chaussée (une petite cour subsiste du côté du n°652);
- Les parcelles mitoyennes sont construites en intérieur d'îlot et présente des volumes à toiture à versants de gabarit R+1 en intérieur d'îlot. Des murs mitoyens relativement hauts longent donc la parcelle en partie ;
- Le bâti environnant présente peu de cohérence, mais est néanmoins caractérisé par un parcellaire individuel marqué et des gabarits variés laissant apparaître plusieurs respirations paysagères ou urbanistiques le long de cet axe structurant ;
- De part et d'autre du tronçon de la chaussée constituant la partie nord du centre de la Commune se trouvent des îlots de grande profondeur, à l'instar de celui sur lequel porte la demande ;
- Ces intérieurs d'îlots témoignent de la mixité des fonctions qui prévaut et est représentative de ce type d'axe, accueillant des commerces et équipements à la fois de proximité et d'échelle réduite dans un contexte urbain dense et bénéficiant d'une bonne accessibilité en transports en commun ;

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

- La démolition des bâtiments existants sur les parcelles faisant l'objet de la demande ;
- La construction d'un immeuble mixte de gabarit R+2+1 étage en recul comprenant :
 - 1 grand rez-de-chaussée commercial construit sur les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle pour une superficie de 670 m² ;
 - 5 logements à front de voirie comprenant 2 appartements 1 chambre + 2 appartements 2 chambre + 1 penthouse 2 chambres et 1 bureau ;
 - 1 logement en intérieur d'îlot de 2 chambres et 1 bureau ;
- Au sous-sol : caves et locaux communs (vélo etc) – aucun emplacement de stationnement n'est prévu ;

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

- Le projet propose de réaffecter les rez-de-chaussée existants actuellement désaffectés en un grand commerce de 670m², ce qui est conforme à la zone dans laquelle celui-ci s'inscrit le long d'un liseré de noyau commercial. Cette superficie commerciale permettra de répondre aux demandes de ce type dans le quartier afin d'assurer une mixité en matière d'offre ;
- Le projet propose une mixité en termes de logements et avec des logements de typologie différente, salon vers la rue ou salon vers l'intérieur d'îlot, Penthouse, etc. ce qui peut s'envisager. Néanmoins, l'option de prévoir un logement uniquement orienté du côté de la chaussée au 1^{er} et au 2^{ème} étage ne peut s'envisager. De plus, les logements du bâtiment principal des 1^{er} et 2^{ème} étage présentent peu de qualités d'habitabilité, du fait notamment de l'important développement des circulations ;
- Le rez-de-chaussée s'étend sur $\frac{3}{4}$ de profondeur de la parcelle. Actuellement les parcelles sont pratiquement entièrement couvertes, excepté une cour dallée pour le n° 652. Le nouveau projet limite le bâti à 3 / 4 de la parcelle afin de créer une zone de jardin et terre pleine avec des plantations d'arbres répondant ainsi au Règlement Régional d'Urbanisme, et accessible tant pour les logements que par le commerce, ce qui en assure la pérennité ;
- Cette zone jardin sera accessible aux habitants des appartements via un long passage extérieur longeant la mitoyenneté de gauche sur la toiture du nouveau commerce et via l'aménagement d'un escalier extérieur servant également d'escalier de secours ;

- La demande est muette quant à la justification des immeubles à démolir. Notamment, l'atelier arrière semble présenter des caractéristiques patrimoniales intéressantes qu'il s'indique de documenter ;

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

- Le projet propose la création d'un logement en intérieur d'îlot, implanté sur la toiture plate du commerce, et qui présente un caractère invasif non acceptable pour le voisinage ;
- Le projet ne respecte pas le rythme du parcellaire, caractéristique de ce quartier. Élément qui ne se retrouve pas dans la composition de façade : il y a lieu de revoir celle-ci afin de rendre l'ensemble moins monolithique, en réduisant notamment de manière significative la profondeur de l'oriel ;
- Le projet prévoit des caves privatives et locaux communs au sous-sol. Cependant, le projet prévoit un local vélo facilement accessible depuis le rez-de-chaussée mais de dimension (2.20m²) insuffisante par rapport au nombre de logement. Il y a lieu de prévoir un local vélo et poussette pouvant accueillir minimum 1 vélo par logement et quelques poussettes;
- Le dossier déroge également au Titre 08 chapitre 03 article 06 Règle générale – emplacements de voitures : Le projet ne prévoit pas d'emplacements de stationnement sur le site, lequel est situé en zone bien desservie en transports en commun (ligne de tram 51 de la STIB dans la chaussée, proximité du pôle intermodal Héros – Marlow (dont les lignes de tram 4, 92 et 97 et les lignes de bus 38, 41, 43 et 98 de la STIB). Toutefois, le projet présente une densité de logements importante (6 unités) au regard des spécificités des lieux en matière de mobilité ;

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 l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :

- Le projet améliore la situation existante de par la création d'un jardin en pleine terre et de par la mise en place de toitures végétalisées de toutes les nouvelles plate formes ;
- Le projet propose un couvert fortement bâti, à l'instar de ce que l'on retrouve au niveau des parcelles avoisinantes, mais qui nécessite d'être réduit en supprimant le logement prévu à l'arrière de la parcelle. En effet, cette option du projet porte préjudices aux logements voisins. En effet, le volume longitudinal proposé s'implante à 1.20m du mur mitoyen de gauche qui présente une belle hauteur (R+1) et dégage au sud une grande terrasse ;
- Les toitures plates couvrant le commerce doivent être maintenues inaccessibles et doivent être verdurisées ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS

- Le projet vise la démolition de 445m² de logement au profit de 608m² nouvellement construit. La suppression du logement arrière maintient la superficie de logement sur la parcelle ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.4 et l'article 6 du titre I du RRU :

- Au rez-de-chaussée, le projet propose de construire sur les ¾ de la parcelle, à l'instar du cadre fortement bâti environnant ;
- Au 1^{ier} étage, le logement proposé en intérieur d'îlot s'implante à 1.2m d'un long mur mitoyen, n'entraînant dès lors pas de modifications significative en ce qui concerne l'ensoleillement pour les propriétés voisines par rapport à la situation existante ;
- Le 3^{ième} étage à toiture plate dépasse le profil de la maison voisine de gauche qui présente une toiture à versants : ce volume, implanté en retrait par rapport à l'espace public respecte les gabarits environnant et peut s'envisager. Cependant, il présente une importante dérogation du côté de la maison voisine de droite, qui ne peut s'envisager compte tenu du contexte urbanistique ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'article n°5 – hauteur de façade avant qui prescrit « La hauteur de la façade avant ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée » :

- la façade dépasse les deux immeubles mitoyens de 2m , ce qui est significatif du côté de l'immeuble voisin de droite ;
- Le projet respecte dans son ensemble les gabarits et l'ensoleillement des bâtiments voisins et peut s'envisager ;

En ce qui concerne l'avis de la Commission de Concertation :

- Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise du noyau villageois médiéval d'Uccle (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles vol. 3 - Uccle ; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant,

d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels).

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

- Supprimer le logement prévu à l'arrière au 1^{er} étage et dégager la façade postérieure du bâtiment principal ;
- Prévoir des logements traversants d'un seul tenant en limitant les zones de circulations (opter pour des accès par coursives par la façade arrière par exemple) ;
- Supprimer la travée de droite au 3^{ème} étage au profit d'un meilleur raccord avec la maison voisine et aménager un logement en duplex avec l'étage inférieur ;
- Il y a lieu de prévoir un local vélo et poussette pouvant accueillir minimum 1 vélo par logement et quelques poussettes;
- revoir la composition de la façade afin de rendre l'ensemble moins monolithique et respecter le rythme du parcellaire, caractéristique de ce quartier, en réduisant la profondeur de l'oriel à 40 cm ;
- rendre inaccessible les toitures plates couvrant le commerce et verduriser l'ensemble. Y implanter davantage d'ouvertures afin d'améliorer l'apport d'éclairage naturel du commerce ;
- documenter le bâtiment en intérieur d'îlot à démolir (reportage photographique, description des charpentes, ...) ;
- Répondre aux exigences du service technique de la voirie ;
- Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise du noyau villageois médiéval d'Uccle (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles vol. 3 - Uccle ; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels).

Que ces modifications dépassent le cadre de l'application de l'article 191, alinéa 2 du CoBAT et que la demande, telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 31/05/2017
objet n° 19

Dossier 16-42927-2016 - Enquête n° 106/17

Demandeur : PRE DE LA PERCHE CONSTRUCTION S.A. - Madame Emilie Rousseaux

Situation : Rue Egide Van Ophem 46

Objet : modifier le permis d'urbanisme 16-41442-2013 visant la construction d'un immeuble de bureaux et d'un centre culturel : augmentation de la capacité de la salle de spectacle de 100 à 200 places, prise en compte des demandes du SIAMU et modifications au niveau du traitement des façades

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42927-2016 introduite auprès de l'AATL - DU le 03/03/2016 par la S.A. Pré de la Perche Construction sa c/o Madame Emilie Rousseaux, et visant à modifier le permis d'urbanisme 16-41442-2013 visant la construction d'un immeuble de bureaux et d'un centre culturel : augmentation de la capacité de la salle de spectacle de 100 à 200 places, prise en compte des demandes du SIAMU et modifications au niveau du traitement des façades, sur le bien sis Rue Egide Van Ophem 46 ;

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

Considérant que la demande est limitrophe au permis de lotir n° 534 - BATIPONT IMMOBILIERE (BPI) sa délivré le 13/11/2014 par le Collège des Bourgmestres et Échevins ;

Que la parcelle concernée par le projet est exclue des prescriptions de ce permis de lotir ;

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

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

- d'un rapport d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 28) « toute modification ou extension des projets figurants à l'annexe A ou à l'annexe B déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement (modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A) » de l'annexe B du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) ;

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

- 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 soumise à **rapport d'incidences** (article 143 du CoBAT – Annexe B – rubrique n° 28) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/04/2017 au 08/05/2017 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 passages concernant les servitudes de passage, du front Van Ophem sont à respecter ;
- Les riverains acceptent les augmentations de plafonds, l'aménagement de la « Back Box » ainsi que l'adaptation aux locaux techniques, les châssis augmentés pour autant qu'ils respectent les prescrits ;
- Quant à l'augmentation de la salle de spectacle, les riverains estiment qu'elle pose problème car ils estiment les parkings insuffisants. Si l'on vient au spectacle en soirée, on s'attend à trouver un emplacement de parking tout proche de la salle où l'événement aura lieu ;
- La mobilité douce est correcte mais ne suffit pas. Le parking du Bio-Planet est présent mais ne présente pas assez d'emplacements pour une salle de spectacle de 200 places ;
- La note explicative avance que 60 à 80 emplacements devront être trouvés aux alentours. Les habitants des Hauts-Prés se plaignent déjà du parking sauvage qui envahit leur quartier ; les rares emplacements de la rue Van Ophem ne suffiront pas.
- Les riverains s'interrogent donc sur l'agrandissement de la salle de spectacle à 200 occupants au vu du nombre insuffisant de parkings dans le quartier (les riverains se garent le soir) ;
- De plus, comment les PMR vont-ils se débrouiller avec tous ces escaliers ? Les riverains demandent donc l'installation d'un ascenseur pour le public ;

- o Les riverains comptent sur l'approbation du SIAMU pour tous ces aménagements ;
- o Les réclamants demandent à la commune un aménagement sécurisé pour les piétons et les véhicules qui viendront à cette salle. Comment les véhicules vont-ils accéder à l'entrée du parking de Bio-Planet puisque jusqu'à présent une barrière le ferme (barrière levée après une certaine heure?) ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/03/2016 dépôt de la demande auprès de l'AATL - DU

17/06/2016 : accusé de réception d'un dossier complet et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Échevins ;

23/03/2017 : Accusé de réception du rapport d'incidences complet et demande d'organisation des Mesures Particulières de Publicité ;

24/04/2017 au 08/05/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

31/05/2017 : 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 est un des rares quartiers d'Uccle à avoir comporté un regroupement d'entreprises ;
- o Le bien sur lesquels porte la demande, affectés en zone de forte mixité par le PRAS, se situe entre trois sites, dont :
 - au Nord, un site de zone de forte mixité sur lequel se situent deux entreprises pharmaceutiques ;
 - au Sud, le permis de lotir 471 bis (dont la demande de modification partielle - dossier n° 471 quinquies est à l'instruction) qui constitue la reconversion d'un vaste site d'entreprises ;
 - à l'Ouest, la demande de permis de lotir n°534 en cours d'instruction ;
- o derrière le site se situent respectivement celui de l'Athénée de la Communauté flamande, puis le site classé du Nekkersgat dans lequel sont implantés les bâtiments de l'Institut National des Invalides de guerre ;
- o Le site sur lequel porte la demande présente un accès à la voirie existante via la rue Egide Van Ophem, avec report en conséquence de la totalité du trafic inhérent à la demande sur cette voirie de liaison entre la vallée de l'Ukkelbeek et la vallée du Geleytsbeek ;
- o Le terrain sur lequel porte la demande comptait du bâti (anciens entrepôts et bâtiments scolaires) qui a fait l'objet de permis d'urbanisme pour démolition ;
- o Le relief est ascendant d'est en ouest, soit depuis la rue Egide Van Ophem vers l'intérieur de l'îlot ;
- o La parcelle voisine à droite du projet a fait l'objet d'un projet de construction de la société « Colruyt » en vue d'y implanter une surface commerciale Bio - Planet et un centre de formation ouvert au public ;
- o Le permis d'urbanisme en vigueur a autorisé les actes et travaux suivants :
La construction d'un immeuble le long de la mitoyenneté de gauche ;
- o Dans cet immeuble prévoyait une double affectation, dont :
 - o Un Centre culturel néerlandophone, pour une superficie de 906,5 m², comprenant, notamment :
 - Une salle de spectacles d'une capacité de 100 personnes ;
 - Des services et des bureaux aménagés au rez-de-chaussée de l'immeuble et articulés autour d'un petit jardin de pleine terre en mitoyenneté de gauche ;
 - o Des bureaux, pour une superficie de 1859,5 m², avec accès distinct du centre culturel ;
- o Proposait l'aménagement d'un parking couvert au -1 d'une capacité de 29 emplacements ;
- o Proposait une volumétrie qui se composait d'un rez-de-chaussée avec 2 étages, qui s'inscrivait dans les pentes du terrain en venant intégrer son sous-sol sous le niveau de la rue, dans un gabarit qui s'inscrivait dans les caractéristiques de l'environnement proche ;
- o Afin de mutualiser les besoins en parkings, la firme Colruyt (projet voisin de droite) met à disposition de l'occupant de l'équipement du projet visé par la présente demande, le parking de la surface commerciale aux heures de fermeture de ce dernier et suivant des modalités à convenir ;
- o Dans le cadre de ce projet et de la demande attenante (parcelle de droite), il a été convenu la mise en place de plusieurs servitudes de passage pour piétons ou pour véhicules ;
- o Le permis d'urbanisme en vigueur (16-41442-2013), a fait l'objet d'une demande de modification en application de l'article 102/1 du CoBAT par le biais de la demande n° 16-2210-2015 ;
- o La modification du permis d'urbanisme en cours portait sur :
 - o la modification de l'implantation des locaux techniques, de services et des emplacements pour vélos au sous-sol ;
 - o le déplacement du 2^{ème} escalier de secours allant du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage, avec une incidence minime sur les plans et la composition de la façade ;

- la modification du nombre, de la taille et du positionnement des trémies techniques du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage ;
- l'adaptation de la grille métallique de façade du local technique extérieur du 2^{ème} étage ;
- l'adaptation du plan de toiture (aménagement et suppression de certaines sorties de trémies) ;
- la modification des façades comme suit :
 - adaptation du mur à côté de l'escalier extérieur,
 - adaptation de la description du matériau métallique de la « Black Box »,
 - agrandissement de certaines baies de façades,
 - adaptation de la grille et de la porte d'accès au parking (position et hauteur),
 - adaptation des portes d'entrées (hauteur des ouvrants, dessin) avec intégration d'une boîte aux lettres pour le centre culturel ;

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

- Au sous-sol :
 - Adaptation des locaux techniques :
 - Dimensions et disposition de la cabine haute tension (suivant remarques SIBELGA) ;
 - Ventilations et soupiraux ;
 - Dimensions de la chaufferie ;
 - Adaptation de la grille d'accès au parking avec porte de secours supplémentaire (suivant avis du SIAMU) ;
- Au rez-de-chaussée :
 - Augmentation de la capacité de la future salle de spectacle à 200 personnes (au lieu de 100 personnes), à la demande de la Communauté Flamande ;
 - Adaptation de la dimension et dessin des châssis du patio ;
 - Décalage de la porte d'accès à la future salle ;
 - Inversion de la subdivision du châssis d'entrée des bureaux (boîtes aux lettres positionnées à droite de la porte) ;
 - Coupole d'éclairage naturel dans la toiture plate déplacée ;
 - Ajout d'une boîte aux lettres et d'une enseigne à côté de la porte d'entrée (entre les axes 6 et 7) ;
 - Sortie de secours supplémentaire (entre les axes A et B) vers la toiture de la parcelle voisine (Bio-Planet) avec modification de l'escalier et des voiles de béton pour la suppression de l'accès à l'escalier (demande du SIAMU) ;
 - Création d'un décroché dans les dalles pour la future salle de spectacle ;
 - Nouvelle implantation des hydrants (côté rue axe R-S, côté arrière axes 1-2) ;
- Aux étages :
 - Inversion de la subdivision des châssis du 1^{er} et 2^{ème} étage au-dessus de l'entrée (partie pleine positionnée à droite de l'ouvrant) ;
 - Modification de l'escalier dans les étages (axes A-B) ;
 - Nouvelle implantation des hydrants au 1^{er} et 2^{ème} étage (côté rue axes Q-R) ;
- En toiture :
 - Adaptation de la hauteur du mur acrotère sur la façade perpendiculaire au mur mitoyen existant (non visible depuis la rue) ;
- En façades :
 - Modification de certains châssis ;
 - Adaptation de la teinte de l'enduit sur isolant prévu à l'origine de teinte moyenne, par :
 - Enduit sur isolant de teinte moyenne en façade à rue et en façade latérale côté Bio – Planet ;
 - Enduit sur isolant de teinte claire en façade arrière et en façade latérale « intérieure » - côté patio ;

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

- Le projet propose des adaptations mineures à la demande initiale et modifiée de sorte à pouvoir répondre aux besoins des utilisations et à pouvoir intégrer les exigences de certains avis (SIAMU, ...) ;
- Le projet propose néanmoins de doubler la capacité d'accueil de la salle de spectacle, ce qui est conséquent au regard de la mobilité dans le quartier proche. Toutefois, cette adaptation se maintient dans le gabarit volumétrique autorisé ;

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 l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (modification ou extension des projets figurants à l'annexe a ou à l'annexe b déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement)(modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A), la demande présente le plans de stationnement pour spectateurs, en visant la mutualisation du parking attenant. La zone est bien desservie en transports en commun (tant au niveau ferroviaire qu'au niveau du réseau des trams et bus), ce qui peut justifier la demande d'augmentation de la capacité d'accueil de la salle de spectacle à 200 places et ce, de manière très exceptionnelle ;

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

La Commission de Concertation demande que l'accord de principe entre Bio-Planet et le demandeur, pour la mutualisation du parking lors de la fermeture de celui-ci pour le commerce, soit finalisé au plus vite.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 31/05/2017
objet n° 20

Dossier 16-43343-2017 - Enquête n° 086/17

Demandeur : Monsieur Michel Culot - DROHME EXPLOITATION S.A.

Situation : Chaussée de La Hulpe

Objet : Installer et régulariser des filets de protection entre la piste de l'hippodrome de Boitsfort et le golf

CC du 10/05/2017

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43343-2017 introduite le 05/08/2016 par la S.A. DROHME EXPLOITATION c/o Monsieur Michel Culot et visant à installer et à régulariser des filets de protection entre la piste de l'hippodrome de Boitsfort et le golf sur le bien sis chaussée de La Hulpe;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de sports ou de loisirs de plein air et le long d'un espace structurant;

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

- application de la prescription générale n°0.3 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux dans les zones d'EV (sauf code forestier);

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

- application de l'article 207, §1 al.4 du CoBAT ;
 - Bien à l'inventaire (article 207);
 - Bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (article 235);
- Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2017 au 25/04/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;
- Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :
- *Réclamation 1 = 1 courrier "type" envoyé par 3 réclamants différents :*
 - *Saucissonnage inadmissible - grave vice de forme.*
 - *Filets déjà posés en toute illégalité.*
 - *Pour rappel, la forêt de Soignes est une ZSC Natura 2000 et un site classé - incidences sur les espèces protégées doivent faire l'objet d'une évaluation appropriée.*
 - *Filets = menaces non négligeables pour la faune protégée ailée diurne comme nocturne installée ou de passage + L'évaluation des incidences n'est pas jointe à la demande + La pose de filets aussi longs et hauts paraît équivalente à la pose de filets de capture, alors que la tenderie n'est plus autorisée dans ce pays.*
 - *Les filets vont barrer la vue en bordure d'un site de promenade et des bâtiments de l'hippodrome rénovés à grand frais.*
 - *Demande aux membres des collèges communaux et de la Commission d'émettre un avis défavorable.*
 - *Réclamation 2 = 1 courrier "type" envoyé par 17 réclamants différents :*
 - *Incompréhension face à l'extraction de la demande du permis global.*
 - *Évaluation de l'effet cumulatif des incidences sur le site et évaluation appropriée ne sont pas fournies.*
 - *Les accidents dont il est fait mention dans la demande sont imprécis et ne justifient en rien l'accélération de la demande, d'autant qu'une grande partie est déjà en place.*
 - *La hauteur, la longueur et la multiplication des filets représentent clairement une menace pour la faune ailée, de jour comme de nuit.*
 - *Mauvaise réponse par rapport au paysage et aux constructions.*
 - *Des filets, annoncés comme restant à placer sont déjà installés depuis aout 2016.*
 - *Demande qu'un avis défavorable soit émis.*

- Réclamation 3 :
 - *Pour quels motifs le demandeur introduit il en avril 2017 une demande de permis pour installer et régulariser des filets de protection alors que cet aménagement est inclus dans l'étude globale de la transformation du site de l'hippodrome, et alors que l'étude d'incidences concernant ce site est terminée et sera dévoilée au public en juin 2017, c'est-à-dire tout prochainement.*
 - *Il est clair que des filets de 160 et 200m de long sur une hauteur de 12m ne sont pas anodins pour la faune protégée ailée diurne comme nocturne.*
 - *Des filets ont été installés sur le site en 2016 : demande de davantage de précisions sur ceux-ci.*
 - *La présente demande doit être jointe au dossier général de demande de permis d'environnement et d'urbanisme, le critère d'urgence ne pouvant être accepté puisque le projet amendé sera soumis à enquête publique mi-août.*
 - *Demande que la commission de concertation remette un avis défavorable.*
- Réclamation 4 :
 - *Les filets placés actuellement ne sont pas autorisés.*
 - *Demande leur démontage immédiat en attendant la délivrance du permis. En cas de délivrance du permis, ce réclamant déposera un recours ainsi qu'une plainte pour infraction environnementale.*
 - *La hauteur des filets envisagés constitue un piège mortel en lisière de la Forêt de Soignes.*
 - *Ceux-ci demandent qu'un avis défavorable soit rendu.*
- Réclamation 5 :
 - *Le réclamant n'a rien contre le nouveau projet prévu à l'hippodrome mais il y a lieu de respecter la loi en ce qui concerne les zones Natura 2000.*
 - *Protestation par rapport à la manière dont les demandes successives sont introduites alors que le permis pour la demande globale n'est pas encore introduit et l'évaluation des incidences non connue. Il s'agit d'une "politique de fait accomplis".*
 - *Peut-être que la conclusion de l'étude d'incidence sur le projet global remettra en question les activités et qu'un choix devra être fait.*
- Réclamation 6 :
 - *Le placement de filets couvrant verticalement une superficie de plusieurs ares, en lisière de forêt, est un piège pour les oiseaux et chauve-souris.*
 - *Les Monuments et Sites ont-ils donné leur accord pour placer un tel mur dont l'impact sur le paysage ne sera pas négligeable ?*
 - *Manque d'une évaluation appropriée des incidences réalisées par des personnes compétentes n'ayant aucun lien (proche ou éloigné) avec les demandeurs.*
 - *Demande que les membres de la concertation rendent un avis défavorable sur la demande.*
- Réclamation 7 :
 - *La pratique du "saucissonnage", dans le but d'éviter certaines contraintes procédurales ou de fond, suscite un important contentieux concernant des projets d'envergure.*
 - *La présente demande, sans attendre les résultats de l'étude d'incidence globale sur le site, est inacceptable.*
 - *La note explicative se montre particulièrement laconique en ce qui concerne l'impact de ses filets sur la faune.*
 - *Demande que les membres de la concertation rendent un avis défavorable sur la demande.*
- Réclamation 8 :
 - *Ce projet représente un nouveau fractionnement de la forêt de Soignes et une entrave à la circulation de la faune.*
 - *Les filets constituent un piège mortel en lisière de Forêt de Soignes et d'un site Natura 2000 pour un grand nombre d'oiseaux.*
 - *Le terme "régularisation" utilisé dans la demande de permis implique que les filets actuels ne sont pas autorisés et demande leur démontage immédiat.*
- Réclamation 9 :
 - *Saucissonnage de par toutes les demandes successives.*
 - *Plus il y aura des demandes isolées et plus il sera difficile de s'opposer à la demande globale.*
 - *Tactique peu déontologique.*
 - *Demande que la commission vérifie si la pose annoncée des nouveaux filets est bien réelle et ne concerne pas non plus une régularisation de filets posés à l'été 2016 sans permis.*
 - *Demande que les membres de la concertation rendent un avis défavorable sur la demande.*

- Réclamation 10 :
 - *Il est prématuré d'introduire des demandes de permis d'urbanisme tels que le bâtiment du Pesage ou l'installation/régularisation de filets de protection qui, à l'origine, dont partie de la demande de permis mixte du projet d'ensemble soumis à étude d'incidences.*
 - *S'étonne de la procédure.*
 - *S'interroge sur l'adéquation des activités projetées sur le site, une zone si spécifique et si rare en Région Bruxelloise, reconnue "natura 2000 " peut-elle accueillir un golf ainsi que de multiples activités sportives, de loisirs et horeca dans un périmètre aussi restreint tout en ne portant pas ou peu atteinte à l'environnement semi-naturel, social et urbain.*
 - *Demande que les membres de la concertation rendent un avis défavorable sur la demande.*
- Réclamation 11 :
 - *Demande que les membres de la concertation rendent un avis défavorable sur la demande.*

Considérant que la commission de concertation, réunie en séance du 10/05/2017, a reporté son avis à la séance du 31/05/2017 ;

Vu que le délai de 30 jours qui suit la clôture de l'enquête publique, imposé par le CoBAT pour l'instruction des demandes introduites en application de l'article 175 du CoBAT, ne permet pas au Collège des Bourgmestre et Echevins d'émettre un avis qui puisse être pris en compte après que la Commission de concertation ait rendu son avis sur la demande ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/08/2016 : dépôt de la demande;

02/03/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/04/2017 au 25/04/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/05/2017 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis de la Commission de concertation afin de vérifier les différents aspects juridiques et de procédure de cette demande

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

- L'avis du Service de l'Environnement de la Commune d'Uccle du 05/05/2017 :
 - *Il est recommandé de mettre en place des filets équipés de passages à faune. Ces passages doivent être localisés aux pieds des filets pour permettre la traversée de petit animaux (hérissons, écureuils, etc.) mais également en hauteur pour limiter les effets de barrière sur les chauves-souris ou autres animaux volants.*
 - *Il est recommandé de ne pas mettre en place des filets ayant une hauteur plus élevée que les arbres environnants pour favoriser le survol.*
 - *Il est recommandé de poser des filets formés de différents panneaux (et non pas en une section continue) de façon à permettre à la faune aérienne de passer entre les panneaux sans devoir faire le tour ou passer par-dessus.*
- L'avis de Bruxelles-Environnement (Natagora) émis le 30/11/2016 :
 - *Les caractéristiques techniques essentielles des filets sont détaillées ci-après (extraits du dossier de demande d'urbanisme) :*
 - *Deux filets seront placés sur certaines parties du pourtour du golf, à savoir :*
 - *Filet n°1 (F1) : au niveau du trou n°1 : un filet de 200 m de long allant de 7,5 à 15 m de haut dont 11 mâts d'une hauteur de 7,5 à 15 m avec entraxe de 20 m :*
 - *1 mât extérieur de 7,5 m de haut;*
 - *1 mât extérieur de 10 m de haut;*
 - *1 "entre-mât" de 10 m de haut;*
 - *2 "entre-mâts" de 12,5 m de haut;*
 - *6 "entre-mâts" de 15 m de haut;*
 - *Filet n°2 (F2) : au niveau du trou n°5 : un filet de 160 m de long allant de 10 à 12 m de haut dont 9 mâts d'une hauteur de 10 à 12 m avec entraxe de 20 m :*
 - *2 mâts extérieurs de 10 m de haut;*
 - *6 "entre-mâts" de 12 m de haut;*
 - *1 "entre-mât" de 10 m de haut;*
 - *Les filets n°1 et 2 sont de couleur noire en polyéthylène et comportent une maille renforcée de 29x29x8 mm résistante aux températures extrêmes (-25° à 60° C) et à une force de vent à 8 sur l'échelle de Beaufort. Les fondations sont conçues pour des forces supérieures avec un facteur de sécurité supplémentaire de 50%. Tout risque d'effondrement et de renversement est à éliminer. Le produit est certifié par l'organisme de contrôle européen.*

- *L'installation n'entrave en aucun cas sur l'ancienne piste ou sur le terrain de golf. Les filets n°1 et 2 seront placés rectilignes derrière la lice, à l'intérieur de l'anneau. Soucieux de respecter l'environnement et la faune présente sur le site, la maille est adaptée pour créer ponctuellement des portes de passage pour les animaux au pied des filets. Concernant l'impact sur la faune, nous n'avons pas trouvé d'études sur la question et il ressort de l'avis d'experts que le danger de collision peut être évité si les filets sont suffisamment épais et présentent une maille visible. La qualité du filet proposé est identique à ceux déjà présents sur le site, ces derniers n'ont jamais présenté d'entrave aux vols des oiseaux et des chauves-souris au cours de ces 20 dernières années. Ce type d'installation se trouve déjà au Sterea, golf de l'hippodrome de Sterrebeek.*
- *Eléments techniques déterminants :*
 - *Les éléments essentiels à prendre en compte pour évaluer la menace potentielle sur les oiseaux et les chiroptères sont principalement les dimensions de la maille des filets, l'épaisseur et la couleur des fils composants le filet, c'est-à-dire la détectabilité visuelle de celui-ci par les oiseaux et la détection acoustique ultrasonore par les chiroptères.*
 - *D'autres éléments entrent en ligne de compte dans l'évaluation de la menace de capture fortuite d'oiseaux/chiroptères tels que la hauteur des filets, et dans une moindre mesure la longueur au sol.*
 - *Enfin la disposition des filets sur le site est à prendre en considération dans certains cas (couloir de migration pour les oiseaux, zone de chasse pour les chiroptères).*
- *Expériences et rapports d'accidents :*
 - *Nos recherches n'ont débouché sur aucun rapport mentionnant une capture malencontreuse d'oiseaux/chiroptère avec le type de maille/filet décrit ci-dessus.*
- *Le site :*
 - *Le site concerné par l'installation du golf n'est pas connu pour un être un lieu de passage migratoire important pour les oiseaux. Les oiseaux nicheurs et hivernants ne devraient pas non plus être entravés dans leurs déplacements locaux. Néanmoins il est très probable que le site soit une zone de chasse pour les chiroptères forestiers ou ceux appréciant l'effet de lisière.*
- *Notre avis :*
 - *Compte tenu de la dimension adéquate des mailles du filet, de la bonne détectabilité par les oiseaux/chiroptères -découlant de l'épaisseur et de la couleur du fil-, de l'absence de rapports de capture fortuite et de l'avis positif de la plupart des spécialistes consultés sur la question, il ressort que l'installation de ce type de filets pare balles de golf à cet endroit ne représente pas une menace importante pour les oiseaux -tant migrants que nicheurs ou hivernants-, ou pour les chiroptères en déplacement ou en comportement de chasse.*

○ Considérant l'avis conforme et favorable de la CRMS émis le 20/03/2017;

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

- La demande se localise sur le site de l'Hippodrome de Boitsfort, classé par Arrêté Royal en date du 02/12/1959 (partie du site de la Forêt de Soignes) et s'inscrit dans le projet complet de Melting Park baptisé Droh!me;
- Le projet est détaillé dans le cadre du schéma directeur qui permet de clarifier le contexte dans lequel différentes demandes de permis sont introduites;

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

- la régularisation de l'installation de 4 filets de protection pare-balles de golf;
- l'installation de 5 nouveaux filets pour assurer la sécurité (promeneurs et golfeurs) du golf situé dans l'anneau du site de l'Hippodrome de Boitsfort;

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

- Considérant que la demande concerne la mise en conformité de 4 filets (F 6 à 9), placés sans permis il y a plus de 10 ans, et l'installation de 5 nouveaux filets (F 1 à 5) sur le terrain de golf situé dans l'anneau principal de l'Hippodrome de Boitsfort;
- Considérant que ces filets sont destinés à arrêter les balles de golf, en effet nombre d'entre elles se perdent sur la piste ou atterrissent au sein du parcours à proximité d'autres golfeurs;
- Considérant ainsi que 5 accidents ont déjà été à déplorer;
- Considérant que de plus en plus de promeneurs fréquentent le site, suite aux multiples événements et activités s'y développant;

- Considérant que, dans une mesure raisonnable, ces filets sont donc nécessaires à la coexistence entre promeneurs et golfeurs, mais aussi entre golfeurs eux-mêmes;
- Considérant que la demande précise que ces filets sont à placer de manière temporaire, dans l'attente du plan de réaménagement du golf qui fera l'objet d'une demande de permis séparée;
- Considérant que l'installation des filets 3 à 9 est essentiellement guidée par des raisons de sécurité des golfeurs;
- Considérant que les filets 1 et 2 ont vocation à protéger les usagers de la piste en dehors du golf proprement dit;
- Considérant que 2 des nouveaux filets (F1 et F2) longent la piste de course hippique au Nord et au Sud sur respectivement 200 m et 160 m de long pour une hauteur de 7,50 m à 12 m;
- Considérant que les 3 autres nouveaux filets (F3 à F5) sont de dimensions plus réduites (10 m à 30 m de long sur 4 à 5 m de haut) et visent à protéger les golfeurs dans les zones de départ pour le F3 et le F4 et à prolonger le F6 pour le F5;
- Considérant que sur les 4 filets déjà présents, les filets F6 à F8 délimitent le practice et présentent une longueur de 59 m à 160 m de long sur 3 à 7 m de haut, tandis que le F9 protège une zone de départ;
- Considérant que les filets :
 - n° 1 et n°2 présentent une maille de 29 x 29 x 8 mm;
 - sont soutenus par des câbles;
 - sont montés sur des poteaux de 60 mm de diamètre, plantés tous les 4 à 6 m, et disposent d'une fondation d'au minimum 1 m de profondeur;
- Considérant que les filets et les poteaux sont de couleur noire;

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

- Considérant que les réactions émises lors de l'enquête publique portaient sur les domaines suivants :
 - saucissonnage du dossier global du projet Drohme en cours d'instruction;
 - l'enquête publique n'a été effectuée que sur 1 commune et pas sur les 3 communes comme l'étude d'incidences de Drohme;
 - l'absence dans le dossier d'évaluation appropriée des incidences sur le site Natura 2000;
 - certains filets sont déjà installés depuis des années sans permis, donc en infraction;
 - danger pour la faune ailée;
 - impact sur le paysage;
- Considérant que le site de l'Hippodrome est ouvert gratuitement au public, ce qui rend son exploitant responsable de la coexistence de cet usage avec le golf préexistant, ceci quelle que soit la décision future rendue par le Fonctionnaire délégué sur le permis mixte unique actuellement en cours d'instruction;
- Considérant qu'il n'y a donc pas, à cet égard, de volonté manifeste de détournement de procédure de la part du demandeur;
- Considérant en ce sens que l'enquête publique s'est déroulée sur la commune sur le territoire de laquelle a lieu l'installation et non sur les 3 communes possiblement impactées par le dossier d'ensemble susmentionné; en effet les seuls filets ne sont pas susceptibles d'incidences environnementales notables sur les 2 autres communes;
- Considérant que, de prime abord, il pouvait être erronément suspecté que l'installation de filets pouvait avoir un impact significatif sur la faune circulant (au sol et en vol) dans la zone Natura 2000 (Forêt de Soignes) et le site du golf, ce dernier formant un espace ouvert;
- Considérant néanmoins que ce préjugé s'est avéré erroné, comme l'attestent les conclusions de Natagora, qui est une association de protection de la nature;
- Considérant en ce sens qu'aucune conséquence problématique n'a été à déplorer avec des dispositifs similaires déjà installés près d'autres golfs, comme à Sterrebeek;

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

application de la prescription générale n°0.3 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux dans les zones d'EV (sauf code forestier) :

- Considérant les recherches, l'analyse et l'avis formulé par Natagora-Aves, en particulier l'extrait suivant :

Le site concerné par l'installation du golf n'est pas connu pour un être un lieu de passage migratoire important pour les oiseaux. Les oiseaux nicheurs et hivernants ne devraient pas non plus être entravés dans leurs déplacements locaux. Néanmoins il est très probable que le site soit une zone de chasse pour les chiroptères forestiers ou ceux appréciant l'effet de lisière;

et la conclusion :

Compte tenu de la dimension adéquate des mailles du filet, de la bonne détectabilité par les oiseaux/chiroptères -découlant de l'épaisseur et de la couleur du fil-, de l'absence de rapports de capture fortuite et de l'avis positif de la plupart des spécialistes consultés sur la question, il ressort que l'installation de ce type de filets pare balles de golf à cet endroit ne représente pas une menace importante pour les oiseaux -tant migrateurs que nicheurs ou hivernants-, ou pour les chiroptères en déplacement ou en comportement de chasse;

- Considérant que les installations projetées des filets ne nécessitent pas de rapport ou d'étude d'incidences en application des annexes B et A du Cobat, que dès lors il n'y a pas suspicion légale d'incidences sur le site Natura 2000, au sens du Cobat tel que modifié par l'ordonnance Nature du 1/03/2012 et qu'il en découle qu'une évaluation appropriée des incidences sur le site Natura 2000 n'est pas indéfragablement requise. Que, concernant des travaux n'entrant pas dans le champ d'application des annexes A et B susmentionnées, l'autorité délivrante doit néanmoins s'interroger sur le caractère significatif des incidences potentiellement prévisibles sur le site. Qu'à cet effet, le Fonctionnaire délégué a, avant d'accuser le dossier comme complet, interrogé Bruxelles-Environnement et obtenu les informations nécessaires à une prise de position éclairée.

En effet Bruxelles-Environnement a transmis la question à Natagora, association de protection de la nature, que Bruxelles-Environnement a transmis les conclusions de celle-ci au Fonctionnaire délégué et que ces conclusions sont que *les filets ne représentent pas une menace importante pour les oiseaux et chiroptères.*

Qu'en accord avec le Cobat, l'ordonnance nature, ses travaux préparatoires, la directive européenne en la matière et la jurisprudence de la Cour de Justice Européenne, il apparaît que le Fonctionnaire délégué disposait de toutes les informations nécessaires pour écarter un risque significatif sur le site Natura 2000, ses habitats et les espèces protégées et que la procédure est donc correcte à cet égard;

- Considérant néanmoins que si aucun impact significatif n'est à redouter, un impact accessoire peut apparaître qui peut être limité par la création de passages au bas des filets, par le choix des dimensions des mailles et des couleurs des filets;

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

application de l'article 207, §1 al.4 du CoBAT : Bien à l'inventaire (article 207) et Bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (article 235) :

- Considérant que les filets, surtout s'ils sont de grandes dimensions et proches de la piste, vont avoir un effet paysager négatif;
- Considérant que le comité d'accompagnement de l'étude d'incidences relative au projet global a mis l'accent sur le maintien de riches perspectives visuelles historiques, dont celles depuis et vers la Grande Tribune en sont les principales;
- Considérant que ce sont essentiellement les filets n°s 1 et 2 qui déprécieront fortement les perspectives paysagères sur le site et les bâtiments classés et qu'ils sont donc en inadéquation du point de vue urbanistique ;
- Les installations provisoires et réversibles (filets n°4 et n°5) peuvent être placés pour une durée maximale de 1 an ;
- Une fois ce délais dépassé, ils devront être désinstallés et le demandeur devra donc proposer ou entreprendre d'autres mesures de sécurité, le cas échéant par l'obtention du permis global n°16-42752-2016 soumis à étude d'incidences environnementales;
- Considérant que l'installation du filet n° 3 interagit avec la nécessaire création d'une zone de protection autour du chêne remarquable tout proche (6771);
- Considérant que le filet n°3 devra donc être installé de manière à coexister à la mise en sécurité du chêne pédonculé remarquable près de l'arrivée n°6 et que ceci est justifié par la nécessité de maintenir ce chêne majestueux mais vieillissant;
- Considérant que les filets existants pourront être maintenus et les filets n°4 et n°5 placés ;
- Considérant en conséquence que le permis demandé peut être délivré de manière temporaire pour 1 an aux conditions suivantes;

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

- La régularisation des nouveaux filets n°4 et n°5 sont autorisées uniquement de manière temporaire pour un an. Une fois ce délai dépassé, ils devront être désinstallés et le demandeur devra donc proposer ou

entreprendre d'autres mesures de sécurité, le cas échéant par l'obtention du permis global n°16-42752-2016 soumis à étude d'incidences environnementales;

- Attendre les résultats de l'étude d'incidences environnementales et du dossier global (qui comprend la modification du parcours de golf) qui sera soumis à enquête publique en septembre 2017 en ce qui concerne les filets n°1 et n°2 ;
- Le filet n°3 doit être placé en conformité avec la sécurisation du chêne pédonculé remarquable près de l'arrivée n°6;
- Le bas des filets seront munis de trous de passage pour la petite faune, en nombre et dimensions corrects;
- En cas de découverte fortuite d'animaux protégés, ces derniers doivent être déposés dans un centre de réhabilitation reconnu et l'exploitant est tenu de contacter sans délai le département Biodiversité de Bruxelles Environnement - IBGE (par téléphone au 02/563.41.97 ou par voie électronique, à l'adresse biodiv@environnement.brussels).
- Réaliser un suivi (surveillance) des filets par rapport à la faune (observations périodiques, rapportage des incidents éventuels), le consigner et tenir ce suivi à disposition de l'administration.
- d'envoyer cet avis à la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain pour suite de l'instruction de la demande par le fonctionnaire délégué

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.-D.U. s'abstient.

La B.D.U.-DMS s'abstient.