

Séance du 28/06/2017 / Zitting van 28/06/2017

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9961-2017
Situation : Avenue Hamoir 18-22
Demandeur : Association des co-proprétaires – Résidence Les Tourelles
(exploitation d'un parking couvert)
- 2) 131/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.021-16
Situation : Avenue Victor-Emmanuel III 67
Demandeur : Monsieur ROUX Eric
(mettre en conformité l'aménagement des abords)
- 3) 138/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.287-17 (art.126/1)
Situation : Avenue Dolez 64
Demandeur : Monsieur GARCIA JIMENEZ Vicente
(mise en conformité et modification d'une terrasse construite en façade arrière)
- 4) 129/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.304-17
Situation : square des Mirabelles 7
Demandeur : Monsieur CAILLE Didier
(mettre en conformité et modification d'une terrasse construite en façade arrière)
- 5) 134/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.406-17
Situation : Chaussée de Saint-Job 667
Demandeur : M. et Mme DEMEESTER Bruno et CADONICI Natacha
(mettre en conformité une maison uni-familiale deux façades)
- 6) 137/17 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-43.391-17
Ligging: Dandoygaarde perceel nr168/c/5 (toekomstige nr5)
Aanvrager: Mevrouw D'HOORE Frederika
(het plaatsen van een metalen schuifpoort en het plaatsen van een car-port links van het bestaande tuinhuisje)
- 7) 133/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.274-17
Situation : Dieweg 116
Demandeur : LDN sprl (M. Duffaut Laurent)
(transformer un ancien garage en logement de deux chambres, en fond de parcelle)
- 8) 130/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.050-16
Situation : Chaussée de Waterloo 677
Demandeur : Emergo Real Estate sa (M. Van Hovell Thibaut)
(mettre en conformité l'aménagement d'un logement supplémentaire au 3^{ème} étage et agrandir l'immeuble par l'extension de la toiture et la création de deux chiens-assis)
- 9) 132/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.405-17
Situation : Rue Roosendael 363
Demandeur : Monsieur GRIPPA Pierre
(mettre en conformité des travaux de rénovation en façade arrière et d'une piscine)
- 10) 135/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.318-17
Situation : Avenue Molière 313 / Rue Général Lotz de 8 à 10
Demandeur : DECOFI BENELUX sprl (M. Mougnot Gilles)
(transformer et étendre une maison uni-familiale avenue Molière, démolir un garage rue Général Lotz, reconstruire un immeuble rue Général Lotz et abattre un arbre)

- 11) – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.457-17 (art.177)
Situation : Avenue Hamoir 31
Demandeur : Ecole Hamaide Amélie asbl (MM. Dony David et Moyson Frédéric)
(PERMIS ECOLE 16/PFD/633334 : démolir une construction préfabriquée de 1970 comprenant 2 classes et des sanitaires, réaliser 7 nouvelles classes passives + sanitaires, abattre 22 arbres et en planter 22)
- 12) 136/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.380-17
Situation : rue Joseph Bens 76
Demandeur : GALIKA Properties sprl (Mme Galetic Anne-Catherine)
(démolir un ensemble de 4 garages privatifs et reconstruire un immeuble de 6 logements avec 11 parkings, ainsi qu'abattre 4 arbres)
- 13) 139/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.400-17
Situation : Carré Stevens 6
Demandeur : Madame DAHAN Mireille
(construire un bâtiment indépendant à usage d'espace d'habitation, en fond de parcelle)
- 14) 140/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.454-17 (art.177)
Situation : Avenue Montjoie de 93 à 97
Demandeur : Institut Marie Immaculée Montjoie (M. De Brauwere Alain)
(PERMIS ECOLE : démolir et reconstruire un bâtiment scolaire primaire en intérieure d'îlot)
- 15) 126/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.426-17 (art.177)
Situation : Rue du Repos/
Chée de St-Job du 345 au 365, du 338 au 344 et du 360 au 366/
Avenue de la Chênaie du 1A au 13
Demandeur : Administration Communale d'Uccle –
Services : Technique de la Voirie, Environnement, Vert
(réaménager le carrefour de manière à canaliser la circulation et le stationnement, à lutter contre les inondations, à améliorer le paysage, à encadrer les activités Horeca, à favoriser la biodiversité : mettre à ciel ouvert une partie du Geleytsbeek et créer une zone humide, réaménager les voiries, créer une plaine de jeux inondable, mettre un nouveau mobilier, abattre 17 arbres, replanter des arbres haute-tige, des arbustes et une végétation aquatique)
- Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 28 juin 2017
Objet n° 01
Dossier : PE-9961-2017

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-9961-2017
Situation	avenue Hamoir 18 - 22, 1180 Bruxelles
Demandeur	ACP Les Tourelles
Objet	Exploitation d'un parking couvert
P.R.A.S.	Zone d'habitation
Enquête publique	du 29/05/2017 au 12/06/2017 inclus
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique:

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

Considérant que :

- Il s'agit d'une régularisation pour un parking couvert de 37 emplacements;
- Le site n'a jamais fait l'objet de plainte;
- Le site ne comporte pas d'emplacement vélo;
- Le rapport du SIAMU du 10/06/2017 (ref CI.2016.0175/2/PK/ac) comporte 6 remarques;
- Il faut un extincteur par dix emplacements ou fraction de 10 emplacements et que seuls 3 extincteurs sont présents alors que le parking compte 37 emplacements,

AVIS FAVORABLE, à condition :

- d'aménager quelques emplacements vélos pour les visiteurs;
- de se mettre en ordre par rapport aux remarques du SIAMU;
- qu'un extincteur soit ajouté;
- qu'un éclairage de sécurité soit ajouté.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 28/06/2017
objet n° 02

Dossier 16-43021-2016 - Enquête n° 131/17

Demandeur : Monsieur Eric Roux

Situation : avenue Victor-Emmanuel III, 67

Objet : mettre en conformité l'aménagement des abords

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43021-2016 introduite le 30/08/2016 par Monsieur Eric Roux et visant à mettre en conformité l'aménagement des abords sur le bien sis avenue Victor-Emmanuel III, 67;

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°11 - aménagement et entretien des zones de recul qui prescrit "*La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage*", en ce que la zone de recul dépasse largement la zone prévue à l'entrée carrossable;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/05/2017 au 12/06/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/08/2016 : dépôt de la demande;

27/10/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/05/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/05/2017 au 12/06/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/06/2017 : 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 sur laquelle porte la demande est implantée fortement en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Victor Emmanuel III, dans le tronçon compris entre la place Saint-Job à l'Ouest et l'avenue de Beloeil à l'Est;
- Le bien présente de belles caractéristiques architecturales représentatives de son époque de construction (1929);
- La zone de recul, orientée au Sud, a été modifiée sans autorisation. L'ancienne allée carrossable a été élargie et dallée, des murs de soutènement recouvert d'un bardage en bois ont été dressés de part et d'autre de cette allée et également le long de l'alignement;
- En façade arrière, des aménagements ont également été réalisés : construction d'une grande terrasse, d'un jacuzzi et d'une allée piétonne permettant l'accès à un nouvel abri de jardin de 9 m²;

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

- La mise en conformité de la zone de recul et des aménagements arrières;

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

- Les transformations en façade arrière peuvent s'envisager. En effet, le jardin conserve de belles surfaces en pleine terre;
- En façade avant, bien que le bois ne corresponde pas à l'esthétique originelle de l'allée carrossable de cette habitation, l'ensemble réalisé est homogène et offrira une finition esthétique acceptable une fois que le bois se sera patiné et que la végétation aura envahi les parterres;

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

- L'élargissement réalisé ne peut s'envisager. En effet, celui-ci ne répond ni aux prescrits du PPAS dans lequel il s'inscrit ni aux exigences régionales en la matière;
- Il y a lieu de conserver les séquences paysagères propres à cette avenue;
- Il y a lieu de restituer une bande de 1,50m de large perméable et aménagée de manière paysagère (buisson, etc) le long du mur de soutènement de droite et de planter un arbre dans cette zone - dans la partie située après la zone de passage permettant l'accès à l'escalier extérieur;
- Il y a lieu de modifier le formulaire de demande cadre VIII : 1 seul emplacement couvert et aucun emplacement non couvert s'inscrivent sur la parcelle. En effet, il n'est pas autorisé de stationner dans la zone de recul;

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

- modifier le formulaire de demande (cadre VIII) en matière d'emplacements de stationnement : 1 seul emplacement couvert et 0 emplacement non couvert;
- restituer une bande de 1,50m de large perméable et aménagée de manière paysagère (buisson, etc) le long du mur de soutènement de droite;
- planter un arbre dans cette zone perméable - dans la partie située après la zone de passage permettant l'accès à l'escalier extérieur;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que le respect du prescrit;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et formulaires doivent être modifiés;

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 11 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 28/06/2017
objet n° 03

Dossier 16-43287-2017 - Enquête n° 138/17 - Article 126/1

Demandeur : Monsieur Vicente Garcia Jimenez

Situation : avenue Dolez, 64

Objet : mettre en conformité une terrasse construite en façade arrière

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43287-2017 introduite le 09/02/2017 et modifiée en date du 17/05/2017 en application de l'article 126/1 du CoBAT par Monsieur Vicente Garcia Jimenez et visant à mettre en conformité une terrasse construite en façade arrière sur le bien sis avenue Dolez, 64;

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 dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1b qui prescrit "*Aucune saillie sur l'alignement des façades postérieures n'est tolérée*", en ce que la terrasse construite en saillie de l'alignement est en façade postérieure;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "*Lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que la terrasse dépasse le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (n°66);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/05/2017 au 12/06/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/02/2017 : dépôt de la demande;

04/04/2017 : 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 avis défavorable unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant de l'Administration de l'Urbanisme, au sens de l'Ordonnance du 26/07/2013 modifiant le CoBAT;

Considérant dès lors que l'avis du Fonctionnaire délégué est présumé défavorable et que l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme, avec refus des dérogations sollicitées;

17/05/2017 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade des mesures particulières de publicité;

29/05/2017 au 12/06/2017 inclus : enquête publique sur la demande modifiée;

28/06/2017 : 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 plate;
- Dans cette rue, sur le même trottoir et dans le tronçon compris entre la chaussée de Saint-Job et la Vieille rue du Moulin, les gabarits varient entre le R+1+Toiture à versants et le R+2 à toiture plate;

- Les parcelles présentent une forte déclivité entre le niveau de la rue et le niveau des jardins qui sont situés un niveau plus bas que le trottoir;
- Les façades postérieures sont alignées, tel que le prévoit le PPAS n°9, sauf pour le n°60 de l'avenue Dolez qui possède également un balcon, cependant bien moins profond que la terrasse de la maison sur laquelle porte la demande;
- La maison sur laquelle porte la demande est de gabarit R+1+Toiture à deux versants;
- Elle a été construite en 2001, suite à la délivrance du permis d'urbanisme n°16-34730-2000;
- Cette maison ne présente aucune qualité architecturale;
- Le niveau du jardin se trouve un niveau plus bas que le niveau du trottoir et de l'accès à la maison;
- La maison comporte une terrasse en façade postérieure de plus de 2 mètres de profondeur sur 4,50 mètres de largeur, qui se situe au 1^{er} étage soit à plus de 4m par rapport au niveau du jardin;
- La maison de droite (n°66) présente un gabarit similaire et une façade postérieure alignée au profil mitoyen de la maison sur laquelle porte la demande;
- La maison de gauche (n°62) est également de même gabarit et alignée au profil mitoyen de la maison sur laquelle porte la demande;

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

- La mise en conformité d'une terrasse construite en façade postérieure au 1^{er} étage, accessible par les espaces de vie, sans modification des baies étant donné que la porte-fenêtre d'accès existe dans la situation de droit;
- La fermeture de la terrasse sur toute sa profondeur vers les mitoyennetés, par deux panneaux en bois de 2,08 mètres de profondeur sur 2,15 mètres de hauteur;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite suscite la considération générale suivante :

- La terrasse telle que construite n'est pas régularisable;

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

en matière d'implantation et de gabarit :

- La terrasse telle que construite est dérogatoire à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ainsi qu'aux prescrits du plan particulier d'affectation du sol n°9;
- De par ses dimensions exactes de 2,08 mètres x 4,46 mètres et sa position verticale (2 étages plus hauts que le niveau de la terrasse existante et du jardin), la structure portante nécessaire est très imposante;
- Les fermetures latérales prévues sont en bois pour 2,15 m de hauteur, afin de pallier aux problèmes de servitudes de vues, ne peuvent être acceptées car elles occasionnent une perte d'ensoleillement pour les voisins;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à l'article 1b du PPAS), la terrasse telle que construite dépasse de plus de 2 mètres l'alignement des façades postérieures;
- En ce qui concerne l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU), la terrasse dépasse le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (n°66);

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 17/05/2017;

Considérant que le projet modifié propose :

- La réduction de la profondeur de la terrasse en infraction à 1,20 mètre;
- Le déplacement des poteaux structurels de la terrasse à 1,00 mètre de la façade;
- L'habillage des poteaux par des plantes grimpantes de type clématites, afin d'intégrer la terrasse et sa structure dans un environnement plus verdoyant;
- Le placement de bacs plantés de chaque côté de la terrasse afin de préserver l'intimité et de respecter le Code civil en matière de servitudes de vues;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la demande porte toujours sur la régularisation d'une terrasse en façade postérieure;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit uniquement de la réduction d'une situation existante fort dérogatoire et de l'habillage d'éléments existants par de la verdure;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans ont été modifiés;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 - alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase de : mesures particulières de publicité;

Considérant que la demande modifiée (article 126/1 - documents indicés et datés du 16/05/2017) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux;

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

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

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

Avis DEFAVORABLE de la B.D.U.-D.M.S et de B.E., motivé comme suit :

- Considérant que dans la demande initiale, la terrasse telle que construite n'était pas régularisable;
- Considérant que la terrasse proposée dans les plans modifiés est réduite sur toute sa profondeur à 1,20m sur une largeur de 4,50m avec un aménagement verdurisé mais que celle-ci n'est toujours pas acceptable;
- Considérant que les aménagements verts ne sont pas pérennes. Ils ne constituent pas un dispositif urbanistique acceptable et ne permettent pas de répondre aux conditions du Code civil en matière de servitudes de vues.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 28 juin 2017
objet n° 04

Dossier 16-43304-2017 - Enquête n° 129/17/17

Demandeur : Monsieur Didier Caille

Situation : Square des Mirabelles, 7

Objet : mettre en conformité la construction d'une véranda

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43304-2017 introduite le 17/02/2017 par Monsieur Didier Caille , et visant à mettre en conformité la construction d'une véranda sur le bien sis square des Mirabelles, 7;

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°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 B. Gabarit et esthétique qui prescrit "Type villa à caractère rural. Les constructions jumelées seront construites dans le même plan, tant en façade principale qu'en façade postérieure et se raccorderont exactement sur le plan mitoyen commun, tant pour les ornements que pour les corniches et toitures, de façon à ne présenter aucune héberge en aucun point de ce plan", en ce que la véranda dépasse la profondeur de celle de la maison jumelée;

○ D. qui prescrit "profondeur de bâtisse, des bâtisses : 11,00m", en ce que la profondeur est portée à 11,15 mètres;

○ G. matériau de toiture qui prescrit "Toitures : à versants, couvertes de tuiles rouges à l'exclusion de tous autres matériaux. Inclinaison des toitures sur l'horizontale : 30° minimum. Hauteur des souches de cheminées : 0,50m au plus au-dessus du point le plus élevé de la toiture", en ce que la toiture de la véranda est en verre;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/05/2017 au 12/06/2017 inclus, et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/02/2017 : dépôt de la demande;

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

19/05/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/05/2017 au 12/06/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/06/2017 : 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 typiquement résidentiel, composé de maisons jumelées, implantées en recul;

○ Il est très homogène par les gabarits, les matériaux, les couleurs et la similitude des ensembles construits;

○ Dans ce quartier, le square des Mirabelles est situé au cœur de ce quartier;

○ La maison n°7 sur laquelle porte la demande bénéficie d'une véranda en façade arrière, qui a été construite sans permis d'urbanisme;

○ La maison de droite (n°8) jumelée bénéficie également d'une véranda, un peu moins profonde;

○ Bon nombre de maisons ont été étendues par une véranda, les maisons étant de faible dimension;

- Sur la longueur de ces annexes et des terrasses, la séparation entre les deux propriétés est matérialisée par un mur de jardin;

- Le jardin est un peu plus bas que la terrasse;

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

- La mise en conformité de la véranda;

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

- en matière de programme :

- le projet maintient le programme de maison unifamiliale;

- en matière d'implantation et de gabarit :

- la véranda est accolée au mur de jardin, sans en dépasser la hauteur;

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

- le jardin est planté, les limites entre parcelles sont constituées de haies;

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

- la maison dispose d'un garage;

- quant aux autres aspects propres à la demande :

- la véranda est réalisée en châssis blanc, ce qui s'harmonie avec les façades et les châssis blanc également;

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 B. Gabarit et esthétique qui prescrit "*Type villa à caractère rural. Les constructions jumelées seront construites dans le même plan, tant en façade principale qu'en façade postérieure et se raccorderont exactement sur le plan mitoyen commun, tant pour les ornements que pour les corniches et toitures, de façon à ne présenter aucune héberge en aucun point de ce plan*" :

- la véranda est aussi profonde que celle de la maison jumelée, tout en restant dans le profil du mur de jardin;
- la dérogation est acceptable dans des jardins de cette ampleur;

- non-respect de l'article D. qui prescrit "*profondeur de bâtisse, des bâtisses : 11.00m*" :

- la profondeur est portée à 11.15 mètres;
- cette dérogation est minime;

- non-respect de l'article G. Matériau de toiture qui prescrit "*à versants, couvertes de tuiles rouges à l'exclusion de tous autres matériaux. Inclinaison des toitures sur l'horizontale : 30° minimum. Hauteur des souches de cheminées : 0.50m au plus au-dessus du point le plus élevé de la toiture*" :

- la toiture de la véranda est en verre;
- plusieurs maisons du quartier sont pourvues de véranda en façade arrière, ce qui ne porte pas atteinte à l'homogénéité du quartier;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 28/06/2017
objet n° 05

Dossier 16-43406-2017 - Enquête n° 134/17

Demandeur : Monsieur et Madame Bruno Demeester et Natacha Cadonici

Situation : chaussée de Saint-Job, 667

Objet : mettre en conformité une maison unifamiliale à deux façades

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43406-2017 introduite le 21/04/2017 par Monsieur et Madame Bruno Demeester et Natacha Cadonici et visant à mettre en conformité une maison unifamiliale à deux façades sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 667;

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°55 - Quartier Saint-Job/Benaets (AR du 08/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande déroge au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme - article 4 - Hauteur sous plafond qui prescrit "*la hauteur sous plafond des locaux habitables est au moins de 2,50m*", en ce que la cuisine présente une hauteur sous plafond de 2,04 m à 2,24m;

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

- 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.1. Bâtiments principaux qui prescrit "*2 - Profondeur : La profondeur maximum du bâtiment est indiquée au plan en nombre de mètres*", en ce que le projet dépasse la profondeur maximale autorisée;
 - non-respect de l'article n° IV.2.2.A.1. Bâtiments principaux qui prescrit "*4 - Toiture : D'une manière générale les toitures sont à deux ou plusieurs versants*", en ce que la toiture de l'annexe est plate;
- 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 "*2° lorsque les deux terrains sont bâtis, la construction ne peut dépasser de plus de 3 m la profondeur du profil mitoyen le moins profond*", en ce que l'extension dépasse le profil de la maison mitoyenne de gauche la moins profonde;
 - non-respect de l'article n°6 - Toiture qui prescrit "*La toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut*", en ce que l'extension dépasse le profil des immeubles voisins;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/05/2017 au 12/06/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/04/2017 : dépôt de la demande;

17/05/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/05/2017 au 12/06/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/06/2017 : 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 semi-continu formé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement;
- Dans ce tissu bâti, la chaussée de Saint-Job comprend également plusieurs équipements, notamment à proximité de la maison sur laquelle porte la demande;
- La maison existante n°667, sur lequel porte la demande :
 - est implantée à l'alignement;
 - présente un gabarit avec corps principal de R+1+Toiture à versants ainsi qu'une annexe au rez-de-chaussée sur toute la largeur de la parcelle présentant deux niveaux différents;

- fait partie d'un ensemble cohérent de maisons de gabarit et de typologie similaires, soit R+1+Toiture à versants;
- La parcelle sur laquelle porte la demande comprend un petit jardin de ville orienté au Sud;
- La maison mitoyenne de droite présente une extension au rez-de-chaussée plus profonde que l'extension de la maison faisant l'objet de la demande;
- La maison mitoyenne de gauche présente une extension moins profonde mais accueille un petit volume détaché de la façade arrière (présence d'une cour) qui s'implante plus en profondeur dans le terrain que l'extension faisant l'objet de la demande de mise en conformité;

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

- La mise en conformité des travaux réalisés au sein d'une maison unifamiliale avant 2007 (année de l'acquisition de la maison par les demandeurs);

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

- D'une manière générale, le nouvel aménagement proposé améliore les qualités d'habitabilité de cette maison;
- En effet, l'habitation initialement modeste (112 m²) s'est vue dotée d'une cuisine lumineuse et ouverte sur le jardin;

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

- La demande déroge à l'article 4 du Titre II du Règlement Régionale d'Urbanisme en matière de hauteur sous plafond, en ce que la nouvelle extension présente une hauteur sous plafond de 2,04 mètres à 2,24 mètres - la hauteur sous le lanterneau est supérieure à 2,50m :
 - Les photos de l'intérieur, transmises en séance, démontrent la qualité de cet espace malgré la faible hauteur sous plafond;
 - Cette situation est antérieure à la création du RRU;
 - Les futurs occupants pourraient cependant améliorer la situation le cas échéant;
- L'espace habitable de la cuisine, accessoire des espaces de séjour, est bien éclairé (par le volume surélevé bordé de fenêtres);

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

En ce qui concerne la dérogation au PPAS et le non-respect de l'article n° IV.2.2.A.1 Bâtiments principaux qui prescrit "2 - Profondeur : La profondeur maximum du bâtiment est indiquée au plan en nombre de mètres" :

- Le projet dépasse la profondeur maximale autorisée;
- L'annexe ne porte pas atteinte à l'habitabilité des habitations mitoyennes de gabarit similaire et de profondeur variable, et la dérogation est dès lors acceptable;

En ce qui concerne la dérogation au PPAS et le non-respect de l'article n° IV.2.2.A.1 Bâtiments principaux qui prescrit "4-toiture : D'une manière générale les toitures sont à deux ou plusieurs versants" :

- La toiture de l'annexe est plate;
- Celle-ci permet un meilleur aménagement intérieur, présente un impact volumétrique moins important et une volumétrie plus adaptée à l'environnement bâti qu'une toiture à versant;
- Sur les plans introduits, elle se présente comme une plateforme et non comme une terrasse;
- Une finition esthétique - type toiture verte - est cependant à prévoir;

En ce qui concerne les motifs d'enquête pour les dérogations à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :

- L'extension proposée ne dépasse pas en profondeur le profil de l'immeuble voisin de droite et s'implante moins profondément que le petit volume détaché de la maison principale de gauche;
- Cette extension ne nécessite pas de rehausse de murs mitoyens et sa mise en conformité peut donc s'envisager;

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

- prévoir une finition esthétique de type toiture verte pour la plateforme;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoire en ce qu'elle ne concerne que la toiture;
- 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 à la condition émise ci-dessus.
La B.D.U.-D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 28/06/2017
objet n° 06

Dossier 16-43391-2017 - Enquête n° 137/17

Demandeur : Madame Frederika D'Hoore

Situation : Clos Dandoy (5) - parcelle 168C5

Objet : le placement d'une porte métallique coulissante et la construction d'un car - port à gauche de la cabane de jardin existante

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43391-2017 introduite le 10/04/2017 par Madame Frederika D'Hoore, et visant à placer une porte métallique coulissante et à construire un carport à gauche de la cabane de jardin existante sur le bien sis Clos Dandoy (5) parcelle 168C5;

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° 22 - Quartier Langeveld - AR du 19/11/1957 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 2 du permis de lotir (PL) n° 423 - délivré le 28/05/1996 à M. Etienne Saliez, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande, et déroge à ce permis de lotir sur les aspects suivants;

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 plan particulier d'affectation du sol :
 - article II. 1) destination;
 - article II. 4) matériaux;
 - article III. 3) clôture de la zone de recul;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - article B.1 (destination);
 - article B.6 (esthétique et aspect des constructions);
 - article B.7 (zone de recul);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/05/2017 au 12/06/2017 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

○

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/04/2017 : dépôt de la demande;

24/05/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/05/2017 au 12/06/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/06/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La parcelle faisant l'objet de la demande est implantée dans le fond du Clos Dandoy. Elle constitue le jardin de la parcelle attenante sise au n° 61 Bosveldweg, et sur laquelle est implantée la maison d'habitation du demandeur;
- La parcelle visée par la demande est bâtie par un abri de jardin et est abondamment verdurisée;
- La parcelle voisine de gauche (n°4 et n°4a) est bâtie par une double maison d'habitation et implantée à proximité des limites séparatives;
- La parcelle voisine de droite (168F2) n'est pas bâtie et est aménagée en jardin paysager;

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

- Construire un car port ajouré le long de l'abri de jardin existant, et dans les limites de la zone de bâtisse prévue par le plan particulier d'affectation du sol et par le permis de Lotir;

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

- Le projet s'inscrit en cohérence avec la typologie de l'abri de jardin existant. Il se présente comme une construction légère en bois et ajourée et de hauteur limitée;
- Le projet permet d'offrir un espace de stationnement pour la maison principale, et plus facilement accessible par le Clos Dandoy. En effet, le Bosveldweg est une voirie de largeur très restreinte;
- La maison d'habitation principale compte un garage privatif pour 2 voitures;
- Le projet ne prévoit pas d'abattage d'arbres en lisière de parcelle;

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 l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) :
 - article II. 1) destination : Seule la construction de villas isolées est autorisée :
 - le projet s'implante de manière ponctuelle et en jouxtant un abri de jardin existant;
 - la construction est démontable et ne compromet pas la construction d'une future maison d'habitation;
 - le car port sera davantage accessible que le garage existant par le Bosveldweg;
 - article II. 4) matériaux : Les matériaux admis sont les briques de parement, les pierres bleues et blanches (naturelles ou reconstituées), les moellons, les chaulages, les crépis et enduits de tonalité allant du blanc au jaune clair. Les bâtiments auront toutes leurs façades exécutées dans une même unité de matériaux :
 - le projet se présente comme une petite construction à toiture plate intégrée à son environnement paysager;
 - article III. 3) clôture de la zone de recul : mur bahut de 0,70 mètre de hauteur maximum, constitué par des moellons, pierre bleue ou blanche. Les briques de belle qualité sont admises :
 - le projet prévoit la mise en œuvre d'une clôture paysagère et d'un portail coulissant qu'il s'indique de prévoir ajouré et d'une hauteur maximale de 160 centimètres;
- en ce qui concerne l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un permis de lotir) :
 - article B.1 (destination) : le lot est destiné à la construction d'un logement :
 - le projet est complémentaire à la maison d'habitation existante située le long du Bosveldweg;
 - article B.6 (esthétique et aspect des constructions) : le projet doit respecter le prescrit du PPAS en la matière :
 - le projet se présente comme une petite construction à toiture plate intégrée à son environnement paysager;
 - article B.7 (zone de recul) : l'accès carrossable des lots 1 et 2 sera situé obligatoirement le long de la limite commune à ces 2 lots :
 - le projet prévoit un accès carrossable dans l'axe de la construction projetée, de sorte à pouvoir maintenir la lisière d'arbres le long de la limite séparative;

La Commission de concertation insiste pour qu'il n'y ait pas de fondations au pied des arbres et que toutes les précautions soient prises en cours de chantier pour assurer le maintien de la lisière arborée entre les parcelles.

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.-D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 28/06/2017
objet n° 07

Dossier 16-43274-2017 - Enquête n° 133/17

Demandeur : LDN S.P.R.L. - Monsieur Laurent Duffaut

Situation : Dieweg 116

Objet : transformer un ancien garage en logement de deux chambres, en fond de parcelle

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis à une séance ultérieure dans l'attente de réception de :

- **Plans et coupes supplémentaires permettant de mieux comprendre l'inscription du projet dans son contexte bâti et notamment en ce qui concerne les différences de niveaux par rapport aux terrains arrières;**
- **Plans et renseignements supplémentaires concernant les dispositions du bâtiment avant (nombre de logements, détails de l'ancien passage cocher,...).**

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 28/06/2017
objet n° 08

Dossier 16-43050-2016 - Enquête n° 130/17

Demandeur : Emergo Real Estate S.A. - Monsieur Thibaut Van Hovell

Situation : chaussée de Waterloo, 677

Objet : mettre en conformité l'aménagement d'un logement supplémentaire au 3^{ème} étage et agrandir l'immeuble par l'extension de la toiture et la création de deux lucarnes en chien-assis

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43050-2016 introduite le 16/09/2016 par la S.A. Emergo Real Estate - c/o Monsieur Thibaut Van Hovell et visant à mettre en conformité l'aménagement d'un logement supplémentaire au 3^{ème} étage et à agrandir l'immeuble par l'extension de la toiture et la création de deux lucarnes en chien-assis sur le bien sis chaussée de Waterloo, 677;

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;

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

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

- o 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 :
- o non-respect de l'article n° 6 - largeur de lucarne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/05/2017 au 12/06/2017 inclus et l'absence de réclamation ou d'observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/09/2016 : dépôt de la demande;

23/11/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/05/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/05/2017 au 12/06/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/06/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 14/04/2017, et joint à la demande;

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

- o L'immeuble de commerce et de logements sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la chaussée de Waterloo, dans l'ilot compris par l'avenue Molière au Nord, la rue Stanley à l'Ouest et la rue de la Bascule au Sud;
- o Le bien présente un gabarit Rez commercial + 2 niveaux + Toiture Mansart. Il présente un niveau de moins que l'immeuble voisin de droite et s'inscrit dans le même gabarit de l'immeuble voisin de gauche;
- o La parcelle est densément bâtie et est entièrement imperméabilisée. En effet, seule une petite courrette enclavée subsiste à l'arrière du commerce;
- o L'intérieur de l'ilot est occupé par un bâtiment de type industriel, at implanté le long de pratiquement toutes les mitoyennetés, ce qui accentue l'état d'enclavement du bien faisant l'objet de la demande;
- o La façade principale de la maison a subi d'importantes transformations au niveau du rez commercial, ce qui a contribué à la perte de cohérence stylistique de cet immeuble depuis la chaussée;
- o Les logements des étages disposent d'un accès distinct de celui du commerce;

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

- o La transformation de l'immeuble;
- o La mise en conformité de la création d'un 3^{ème} logement sous toiture;
- o L'extension du volume de toiture et création de lucarnes, afin de pouvoir y aménager le duplex du logement supplémentaire;

- La mise en conformité du changement des châssis et de la transformation de la vitrine commerciale;

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

- Le projet tente d'améliorer les qualités d'habitabilité des espaces sous toiture, mais engendre une rehausse importante sous forme d'une large lucarne assimilée à un niveau supplémentaire;
- Le projet augmente la volumétrie de la toiture de sorte à pouvoir rendre habitable les espaces sous combles et à tenter d'effectuer une transition entre l'immeuble de gauche, bien plus élevé, et l'immeuble de droite, de même gabarit que le bien faisant l'objet de la demande;
- De cette manière, le projet propose une composition de toiture hybride en présentant un versant de toiture surmontant le comble Mansart, et percé par une large lucarne, tant en façade avant qu'en façade arrière (et dont le niveau est supérieur au faite de la toiture rehaussée);

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

- De par les modifications envisagées à l'immeuble, le projet densifie de manière inappropriée le nombre de logements au sein de l'immeuble, lequel comporte, dès lors, de nombreuses dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 :
 - Article 4 - hauteur sous plafond (locaux habitables);
 - Article 16 - local commun à ordures;
 - Article 17 - local commun pour vélo et voitures d'enfant;
 - Article 18 - local commun pour rangement de matériel de nettoyage;
- Le projet tend à entériner la transformation de la façade du rez commercial et le remplacement des menuiseries extérieures qui ont contribué à altérer de manière très importante la lecture de la façade principale;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
 - La demande propose une rehausse de toiture à versants, laquelle sera percée par une très large lucarne, notamment en façade arrière. Cette intervention peut être assimilée à un niveau supplémentaire qui n'est pas intégré à la typologie du reste de l'immeuble;

Vu ce qui précède, le programme de la demande n'est pas adapté au contexte bâti de l'immeuble existant et un 3ème logement ne peut s'envisager qu'en impliquant une rehausse qui devra respecter les caractéristiques typologiques de l'immeuble. Il y a également lieu de revoir la composition des châssis et de la vitrine d'origine dans le respect des éléments d'origine,

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 28/06/2017
objet n° 09

Dossier 16-43405-2017 - Enquête n° 132/17

Demandeur : Monsieur Pierre Grippa

Situation : rue Roosendael, 363

Objet : mettre en conformité des travaux de rénovation en façade arrière et d'une piscine

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43405-2017 introduite le 21/04/2017 par Monsieur Pierre Grippa et visant à mettre en conformité des travaux de rénovation en façade arrière et de construction d'une piscine sur le bien sis rue Roosendael, 363;

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 la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot;
- 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. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée*", en ce que la quasi-totalité de la zone de jardin est recouverte de terrasses en bois;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/05/2017 au 12/06/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/04/2017 : dépôt de la demande;

23/05/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/05/2017 au 12/06/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/06/2017 : 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 formé essentiellement d'immeubles à appartements et de maisons unifamiliales;
- Implanté dans le tronçon compris entre la chaussée d'Alseberg et le coin de l'avenue Mozart, la maison faisant l'objet de la demande présente un gabarit R+1 et possède un petit jardin de ville de 49 m², cerné de murs de clôture;
- Des transformations en façade arrière et intérieures ont été réalisées sans autorisation;
- Une piscine entourée de margelles en bois a également été construite sans demande préalable;

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

- La mise en conformité de modifications intérieures;
- La mise en conformité de transformations intérieures;
- La mise en conformité de la construction d'une piscine et de ses margelles périphériques;

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

- Les transformations intérieures et en façade arrière améliorent l'habitabilité de cette habitation en offrant davantage de luminosité aux pièces de vie par la grande ouverture (trémie) entre le rez-de-jardin et le bel-étage et par la création d'une grande baie sur les 2 niveaux ouvrant les espaces de vie sur le jardin;

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'ilots) :

- La piscine, de dimensions limitées (13m²) peut s'envisager dans un petit jardin de cette typologie.

- Les pourtours de la parcelle sont végétalisés et permettent de préserver une intimité entre propriétés; En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
- Bien que les terrasses périphériques soient actuellement perméables (en banqueras sur plots – photos transmises en séances), celles-ci pourraient un jour être remplacées par des terrasses en bois non perméables ce qui ne peut s'envisager;
- Les bacs de bambous ne peuvent être considérés comme laissant l'eau s'infiltrer dans le sol;
- Des zones totalement perméables sont à prévoir :
 - réduire considérablement les terrasses périphériques afin d'augmenter les zones de jardin;
 - enlever les bacs de bambous et les remplacer par des plantes grimpantes (type vigne vierge) prenant leurs sources dans la terre;

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

- réduire considérablement les terrasses périphériques afin d'augmenter les zones de jardin;
- enlever les bacs de bambous et les remplacer par des plantes grimpantes (type vigne vierge par exemple) prenant leurs sources dans la terre;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoire en ce qu'elle ne concerne que les plages périphériques et la végétation;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent 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 celle du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt);
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

- Considérant que le demandeur a transformé le jardin de 48m² en y installant une piscine sur plus de la moitié de sa surface (dalle de béton de 22,60m²);
- Considérant que la zone restante est recouverte pour partie de bac de plantation de bambou, que ces bacs ne permettent pas à l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol, que ceux-ci imperméabilisent encore plus ce petit jardin;
- Considérant que ces travaux réalisés sans autorisations sont en totales dérogations à l'article 13 du RRU;
- Que l'aménagement ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS en ce qu'il n'améliore pas en premier les qualités végétales de l'intérieur d'ilot;
- Considérant la proximité de cette piscine avec les murs mitoyens, qu'aucune plantation n'est possible aux abords;
- Que la proximité d'un tel ouvrage des parcelles voisines peut créer des nuisances de bruit de voisinage;
- Considérant les problèmes d'inondations de plus en plus présents, que la Région Bruxelloise met tout en œuvre via ses plans stratégiques (plan pluie, PGE) pour lutter contre ceux-ci;
- Que cela passe par une gestion des eaux de pluie sur la parcelle;
- Que le projet ne propose rien en ce sens et empire la capacité d'infiltration du terrain.

Avis DEFAVORABLE minoritaire de Bruxelles Environnement, CITYDEV et B.D.U.-D.M.S.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 28/06/2017
objet n° 10

Dossier 16-43318-2017 - Enquête n° 135/17

Demandeur : Decofi Benelux S.P.R.L. - Monsieur Gilles Mougenot

Situation : avenue Molière, 313 / rue Général Lotz de 8 à 10

Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale avenue Molière, démolir un garage rue Général Lotz, reconstruire un immeuble rue Général Lotz et abattre un arbre

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43318-2017 introduite le 28/02/2017 par la S.P.R.L. Decofi Benelux c/o Monsieur Gilles Mougenot et visant à transformer et à étendre une maison unifamiliale avenue Molière, à démolir un garage rue Général Lotz, à reconstruire un immeuble rue Général Lotz et à abattre un arbre sur le bien sis avenue Molière, 313 / rue Général Lotz de 8 à 10;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation et en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement;

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

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n° 4 - Profondeur qui prescrit "*lorsque les deux voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde*", en ce que en ce que l'extension de la maison unifamiliale avenue Molière dépasse le profil voisin mitoyen le moins profond de 3,50m et en ce que la construction de l'immeuble rue Général Lotz dépasse le profil voisin mitoyen le moins profond de 6,45m;
 - non-respect de l'article n° 6 - Toiture (hauteur) qui prescrit "*Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse*", en ce que l'extension de la maison unifamiliale avenue Molière dépasse la hauteur du voisin le plus bas (n°311) de plus de 3m;
 - 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 plus de 50% de la surface des parcelles est bâtie et en matériaux imperméables;

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

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;
- application des articles 216 et 207, §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit sur la liste de sauvegarde (article 207, §1, alinéa 4 du CoBAT) et inscrit de ce fait d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/05/2017 au 12/06/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Hauteur et profondeur des extensions prévues;*
- *Enclavement des maisons d'angle;*
- *Non-respect du Code civil en matière de servitudes de vues;*
- *Prise d'ensoleillement;*
- *Dégradations suite au chantier;*
- *Rehausse des murs mitoyens;*
- *Diminution des surfaces perméables;*
- *Stabilité suite aux extensions en sous-sol;*
- *Assimilé à une construction en intérieur d'ilot;*

- Manque d'informations sur les plans (façades latérales Général Lotz) et sur les finitions prévues des potentielles rehausses de mitoyens;
- Débordement des isolants prévus sur le terrain d'autrui;
- Construction sur le terrain d'autrui (appendice vers les garages);
- Dépréciation économique du voisinage;
- Trop de chantiers dans l'avenue Molière;
- Positionnement de la chaudière et du local technique qui engendrent des nuisances sonores;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/02/2017 : dépôt de la demande;

17/05/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/05/2017 au 12/06/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/06/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 15/05/2017;

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

- l'avis de la CRMS émis le 12/06/2017 et qui porte, pour le bien situé avenue Molière, sur les aspects suivants :
 - *la CRMS constate que la maison révèle un intérieur de grande qualité et un degré d'authenticité encore élevé : un plan clair et lisible créant des espaces de qualité, une cage d'escalier centrale surmontée d'une grande et belle verrière, des boiseries et décorations soignées, des cheminées, etc;*
 - *vu la qualité architecturale et patrimoniale de la maison, la CRMS décourage le principe de la rehausse côté avenue Molière et propose de réévaluer plus rationnellement le programme pour un projet qui s'inscrit dans le volume existant du bien, ce qui permet en outre la conservation du magnifique lanterneau intérieur que le projet prévoit de démolir;*
 - *si le programme ne peut s'adapter, la CRMS demande au minimum de revoir l'expression architecturale de la rehausse peu intégrée à la qualité architecturale de la maison et de son environnement bâti;*
 - *elle recommande de privilégier une architecture d'intégration et d'abriter les nouveaux espaces sous un volume qui forme prolongation/continuité du mansard;*
 - *elle demande également que le lanterneau soit conservé. Cela est techniquement possible moyennant réalisation d'un nouveau contre-lanterneau avec intégration d'éclairage artificiel et s'il y a lieu, une légère adaptation des plans;*
 - *de manière générale, la CRMS demande de conserver les décors intérieurs encore en place;*
 - *La CRMS s'est interrogée sur l'ampleur de la densification de l'intérieur d'îlot en façade arrière de la maison, sur un terrain en angle. Elle demande de respecter les prescriptions urbanistiques en vigueur;*
 - *Elle regrette la disparition d'un arbre à haute tige à l'arrière;*

Vu l'avis du SIAMU émis le 21/04/2017 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 composé de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements de gabarits variant entre R+1+Toiture à versants et R+4+Toiture à mansardes;
- L'avenue Molière est en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement entre la place Constantin Meunier et la chaussée de Waterloo;
- Le parage y est difficile;
- Les façades postérieures des fronts bâtis possèdent généralement des annexes de dimensions très variables, tant en hauteur qu'en profondeur;
- Les parcelles cadastrées 2^{ème} division, Section c, n°1a17, n°1t33 et n°1p37, sur lesquelles portent la demande, se situent entre deux voiries, à savoir d'une part l'avenue Molière qui donne accès à la maison unifamiliale et d'autre part la rue Général Lotz qui donne accès aux deux garages qui semblent être attenants dans la situation de fait à la parcelle cadastrée 2^{ème} division, section C, n°1s33, par la présence d'un accès privé avec escalier vers le n°311;
- La maison unifamiliale, située au n°313 avenue Molière, sur laquelle porte la demande :
 - est de gabarit R+2+Toiture plate;
 - présente une zone de recul plantée et un accès en pierre avec escalier vers l'entrée au bel-étage;

- a été construite en 1912 suite au permis d'urbanisme portant le numéro 16-8102-1912 et a fait l'objet d'une demande de mise en conformité pour une véranda en façade postérieure en 2011 (PU n°16-40115-2011);
- est à la fois située en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement et inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine en raison de son année de construction;
- présente une élégante façade d'époque avec pignon et encadrement ouvragé;
- présente un intérieur qui a gardé ses caractéristiques ouvragées anciennes;
- présente un plan de la situation existante de fait et de droit comme suit :
 - au sous-sol :
 - un escalier menant à un dégagement vers le local à provisions, la laverie, le local de stockage de charbon et une chaufferie;
 - une cour basse et un WC extérieur, en annexe du local à provisions et de la laverie;
 - au rez-de-chaussée :
 - une entrée en bel-étage qui donne sur un vestibule, un sas et un WC;
 - un salon avec coin lecture compris dans un bow-window surélevé;
 - le départ du grand escalier dans le grand hall qui donne accès aux étages, ouvert sur le salon;
 - une salle-à-manger en communication avec le salon et la cuisine;
 - un accès vers la véranda, la terrasse et le jardin;
 - au 1er étage :
 - le grand escalier partant du grand hall mène à une coursive qui distribue 3 chambres et une salle-de-bain également accessible par la plus grande des chambres en façade avant;
 - le départ d'un escalier vers les mansardes le long des deux chambres à l'arrière;
 - Mansardes :
 - l'escalier débouche sur un grand espace éclairée par un grand lanterneau ouvragé et présentant des caractéristiques à valeurs patrimoniales;
 - l'accès vers deux chambres et les greniers;
- La maison de droite (n°311) :
 - est un immeuble à appartement de gabarit R+3+Toiture à 2 versants;
 - présente une partie arrière composée d'une annexe en R+3 et toit plat le long du mitoyen avec la maison sur laquelle porte la demande;
- La maison de gauche (n°315) :
 - est une maison unifamiliale de gabarit R+2+Toiture à 2 versants;
 - présente à l'arrière une annexe sur toute la largeur de la parcelle en R+2 et toit plat;
- Les deux maisons mitoyennes à la maison sur laquelle porte la demande sont plus haute de plus de 3 mètres et plus profondes;
- Le bâtiment situé au n°8-10 rue Général Lotz comporte uniquement 2 garages et présente un gabarit en rez-de-chaussée et toiture plate;

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

- Le programme prévoit l'abattage d'un bouleau et la replantation d'un arbre à haute tige;
- Le projet porte, d'une part, sur la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale existante (avenue Molière, 313), avec démolition de toute la façade arrière et reconstruction sur une profondeur plus importante afin de permettre l'agrandissement des espaces de vie et offrir des locaux supplémentaires;
- D'autre part, le projet prévoit également la rehausse d'un étage de cette maison unifamiliale, afin de créer un salon de musique et deux terrasses à l'avant et à l'arrière;
- La demande porte également sur la démolition d'un bâtiment, situé rue Général Lotz, 8-10, et la reconstruction d'un immeuble aux façades modernes et modulaires, comportant :
 - au rez-de-chaussée, un bureau attenant à la maison unifamiliale de l'avenue Molière et dont les accès se font soit via la maison, soit via l'entrée principale de ce nouveau bâtiment;
 - aux étages, un duplex à deux chambres;
- Le plan de transformation de la maison unifamiliale (avenue Molière, 313) se présente comme suit :
 - au sous-sol :
 - un hall avec escaliers;
 - un bureau, rangements et locaux compteurs en accès directs;
 - une buanderie accessible par le hall;

- le vestiaire, un ascenseur et un WC sont accessibles depuis le hall;
- le vestiaire donne également accès au local fitness aménagé en contre-bas dans l'extension avec sauna et cave;
- au rez-de-chaussée :
 - l'entrée en bel-étage;
 - un WC dans le hall d'entrée;
 - le salon d'où part un monumental escalier vers les étages;
 - l'ascenseur compris dans un sas;
 - une baie comprenant des portes coulissantes donne accès à la cuisine ouverte et à la salle-à-manger aménagés dans l'extension;
 - l'accès vers une terrasse et le jardin ainsi qu'au bureau aménagé dans le nouvel immeuble rue Général Lotz;
- au 1er étage :
 - un hall en coursive avec escalier;
 - le hall donne, d'une part, sur un sas avec l'ascenseur et, d'autre part, sur un couloir qui mène à une grande salle-de-bain avec WC et sur la chambre principale avec dressing, aménagés dans l'extension;
 - depuis la chambre, un accès vers la terrasse au-dessus de l'extension de la salle-à-manger / cuisine;
 - depuis la coursive, un autre escalier mène vers les étages;
- au 2e étage :
 - le hall de nuit menant à deux chambres, l'ascenseur et le local technique;
 - chacune des chambres mène à une salle-de-douche privative;
 - la chambre en façade arrière mène à un petit balcon;
- au 3e étage :
 - le nouvel étage propose un hall avec escalier qui mène à un grand salon, dans lequel débouche également l'ascenseur;
 - une terrasse avant et une terrasse arrière;
 - depuis la terrasse arrière, accès à la toiture via une échelle;
- Le plan de l'immeuble (rue Général Lotz, 8-10) se présente comme suit :
 - au sous-sol :
 - un hall avec escalier;
 - un espace de stationnement (2 emplacements);
 - le hall mène à une cave et au local pour compteurs (eau/gaz/électricité) vers le fond de la cuve de l'ascenseur à voiture et à une deuxième cave;
 - au rez-de-chaussée :
 - un hall d'entrée commun avec espace de rangement pour un vélo et accès vers l'escalier qui mène à l'appartement du 1er étage via une porte;
 - ce hall d'entrée commun mène également au bureau et :
 - à son hall d'entrée qui donne accès à un WC et à la pièce principale;
 - à sa kitchenette qui est accessible depuis la pièce principale;
 - à la pièce principale qui donne accès au jardin et, de ce fait, à la maison unifamiliale située avenue Molière;
 - un accès vers l'escalier de la cave via une porte;
 - un accès au garage avec ascenseur à voiture;
 - au 1er étage :
 - un hall ouvert sur escalier avec WC et vestiaire;
 - d'une part la salle-à-manger et la cuisine ouverte et un local chaufferie/buanderie;
 - d'autre part sur quelques marches menant au living;
 - depuis le living, escalier qui mène au 2ème étage;
 - le living, en retrait par rapport à l'alignement des façades à rue, donne accès à un balcon compris dans le renforcement et sur toute la largeur de la façade et dont l'espace peut être fermé par rapport à la rue via des panneaux ajourés;
 - la salle-à-manger donne accès à une terrasse en coin;
 - au 2e étage :
 - un hall de nuit qui mène à deux chambres et au WC;
 - chacune des chambres donne accès à une salle d'eau;

- la chambre en façade avant, également en retrait, possède un dressing et le même balcon qu'au niveau inférieur;
- le hall de nuit est ouvert sur une toiture verte dont l'accès à uniquement fonction de mener à la toiture verte principale via une échelle dépliable ;
- au 3e étage :
 - le nouvel étage propose un hall avec escalier qui mène à un grand salon, dans lequel débouche également l'ascenseur;
 - un accès à une terrasse avant et à une terrasse arrière;
 - depuis la terrasse arrière, accès à la toiture via une échelle;

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

- Dans une rue où le parage est difficile, le projet d'un garage avec ascenseur à voiture pour deux voitures, en lieu et place des deux portes de garages existantes, constitue une amélioration au niveau du parage dans la rue et offre de ce fait un garage pour chacun des logements;
- Dans l'ensemble, pour la maison unifamiliale ainsi que pour l'immeuble avec bureau et logement en duplex, les espaces habitables proposés sont de qualité, autant au niveau esthétique qu'au niveau de l'habitabilité;

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

En matière d'implantation et de gabarit :

- Les implantations prévues sont trop imposantes pour la taille des parcelles et la zone de cours et jardins n'est pas respectée;
- La rehausse de la maison unifamiliale située avenue Molière, malgré qu'elle reste plus basse que les maisons mitoyennes voisines, porte préjudice au caractère de la façade de la maison existante;
- Au niveau de la terrasse du premier étage du bâtiment situé rue Général Lotz, les dispositions ne sont pas suffisantes pour respecter le Code civil en matière de servitudes de vues;
- La rehausse du mur mitoyen, prévue entre le n°313 et le n°315 avenue Molière, n'est d'une part pas suffisante et d'autre part, afin de ne pas porter préjudice au voisin mitoyen, il serait préférable de prévoir des dispositifs plantés afin de répondre au Code civil en matière de servitudes de vues;
- Le bâtiment situé rue Général Lotz crée une servitude de vue au niveau de la façade arrière au 1^{er} étage et ne respecte pas la distance de 60 centimètres prévue au Code civil;

En matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- Le bouleau est fort proche des constructions et des mitoyennetés et risque d'être endommagé pendant les travaux, ce qui justifie son abattage et le remplacement de celui-ci par de nouvelles plantations;

Quant aux autres aspects propres à la demande :

- La toiture verte, au niveau du deuxième étage du bâtiment situé rue Général Lotz, ne peut être considérée comme accessible uniquement pour accéder à la toiture verte principale et ce, dans un but technique;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête :
 - la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Les extensions prévues pour les deux bâtiments dépassent largement les dimensions prévues dans les prescrits du Règlement Régional d'Urbanisme, à savoir que :
 - la construction du bâtiment (rue Général Lotz, 8-10) dépasse le profil mitoyen voisin le moins profond de 6,34 mètres;
 - l'extension de la maison unifamiliale (avenue Molière, 313) dépasse le profil mitoyen voisin de 3,50 mètres;
 - La profondeur des deux constructions constituent une enclave ainsi que des nuisances de prise d'ensoleillement pour les deux bâtiments voisins qui forment l'angle entre l'avenue Molière et la rue Général Lotz;
 - la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur), l'extension de la maison unifamiliale avenue Molière dépasse la hauteur du voisin le plus bas (n°311) de plus de 3m et contribue ainsi à son enclavement ainsi qu'à une prise d'ensoleillement;
 - la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - Le projet prévoit la construction d'extensions (avenue Molière, 313) et d'un nouveau bâtiment (rue Général Lotz, 8-10) plus loin que le front de bâtisse postérieur initial qui

dépasse largement les 50% prescrits par l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et passe d'un taux d'imperméabilisation de 43% à 66%;

- Cependant, le projet prévoit des toitures terrasses au niveau du bâtiment rue Général Lotz d'environ 68 m²;

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

- diminuer l'impact visuel du nouvel étage créé au niveau de la maison unifamiliale (avenue Molière, 313), par exemple en augmentant son recul par rapport à la façade existante et/ou en lui assignant une pente afin d'être nettement plus discrète depuis l'avenue et la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement;
- conserver le lanterneau existant (avenue Molière, 313), au moyen d'un contre-lanterneau avec éclairage intégré;
- supprimer les dérogations concernant la profondeur et la hauteur en réduisant la profondeur des extensions prévues pour le bien avenue Molière;
- diminuer l'impact sur la zone perméable en cours et jardin en offrant des annexes et un bâti moins profond, dont les dimensions sont à apprécier au prorata des dimensions des parcelles;
- maintenir le profil de bâti, pour la construction rue Général Lotz, à l'alignement de la construction du voisin mitoyen de gauche :
 - en conservant les deux emplacements de parking au rez-de-chaussée, comme dans la situation existante, tout en revoyant l'expression des façades tel que présenté dans la demande;
 - une rehausse est possible pour contenir l'une ou l'autre fonction de bureau ou de logement (à préciser);
 - toutefois, un volume afin d'intégrer, par exemple, un escalier vers l'étage peut être envisagé le long du mitoyen de droite;
- répondre au problème de servitudes de vues de manières générale;
- prévoir l'inaccessibilité des terrasses vertes sauf pour raisons techniques et le préciser en plans;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la demande porte toujours sur la construction d'un immeuble et l'agrandissement d'une maison unifamiliale;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit d'uniquement de diminuer les impacts implicites de la demande telle qu'introduite;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite, en ce que les plans doivent être modifiés;
- de supprimer les dérogations aux articles 4, 6 et 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme de la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus. Avec précision, pour les plans modifiés, des aspects suivants :
 - Indication de toutes les hauteurs sous-plafond;
 - Côtes des modifications, des nouvelles constructions et des démolitions;
 - Dénomination des pièces habitables et superficies;
 - Surfaces nettes éclairantes;
 - Dimensions des baies en élévations;
 - Indications des nouveaux niveaux de terrains en plan et en coupes;
- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 28/06/2017
objet n° 11

Dossier 16-43457-2017

Demandeur : Ecole Amélie Hamaide A.S.B.L. - Messieurs David Dony & Frédéric Moyson

Situation : Avenue Hamoir 31

Objet : (PERMIS ECOLE) démolir une construction préfabriquée de 1970 comprenant 2 classes et des sanitaires, construire 7 nouvelles classes passives + sanitaires, abattre 22 arbres et en planter 22

AVIS

La Commission de Concertation constate que le rapport d'incidences n'a pas pu être consulté au cours de l'enquête publique et recommande d'organiser de nouvelles Mesures Particulières de Publicité.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 28/06/2017
objet n° 12

Dossier 16-43380-2017 - Enquête n° 136/17

Demandeur : S.P.R.L. Galika Properties - Madame Anne Catherine Galetic

Situation : rue Joseph Bens, 76

Objet : démolir un ensemble de 4 garages privatifs et reconstruire un immeuble de 6 logements avec 11 parkings, ainsi qu'abattre 4 arbres

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43380-2017 introduite le 05/04/2017 par la S.P.R.L. Galika Properties - c/o Madame Anne Catherine Galetic et visant à démolir un ensemble de 4 garages privatifs et à reconstruire un immeuble de 6 logements avec 11 parkings, ainsi qu'abattre 4 arbres sur le bien sis rue Joseph Bens, 76;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription particulière n° 2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - Article 4 - Profondeur d'une construction mitoyenne;
 - Article 6 - Toiture (hauteur);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/05/2017 au 12/06/2017 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- La hauteur du projet (23,16 mètres en son point le plus haut) ainsi que le volume du bien :
 - *La construction dépasserait celle des biens avoisinants et déroge au Règlement Régional d'Urbanisme qui stipule qu'il n'est pas autorisé de bâtir plus haut que le plus haut point de ses voisins directs (bâtiment n°74 culmine à 18,07 mètres et le n°78 à 18,97 mètres);*
 - *En outre, ce point haut correspond en fait à un toit plat aménagé en une immense terrasse accessible aux occupants des 6 logements de l'immeuble, avec une vue plongeante sur toutes les maisons du voisinage. Compte tenu de sa hauteur, ce bâtiment privera aussi les maisons d'en face d'ensoleillement une partie de l'année;*
- La profondeur demandée est bien au-delà de ce qui est autorisé par le RRU (30 mètres) :
 - *Ce qui correspond au double de la profondeur des n°78 et 78bis;*
 - *Les voisins de gauche auront donc un mur ouvert de fenêtres sur toute la longueur de leurs jardins, au détriment de leur intimité;*
- La façade de l'immeuble à front de rue déborderait d'environ 1 mètre au-dessus du trottoir dès le 1^{er} étage :
 - *Le bâtiment viendrait donc empiéter l'espace public sur toute sa largeur et se rapprocherait d'autant des maisons voisines situées en face;*
 - *Cette façade avant ne témoigne pas non plus d'une grande recherche architecturale. Les masses de volume seraient travaillées "en briques rouges à joints de mortier visible" et elle aura donc l'aspect d'un énorme cube de brique (un peu comme si l'immeuble en projet tournait le dos à la rue et en faisait un lieu de transit plutôt qu'un espace de vie), dénotant, en outre, sur le caractère plus classique des autres maisons du quartier;*

- Le projet comprend 11 places de stationnement en sous-sol :
 - *ce qui nécessitera de bétonner et rendre étanche toute la surface avant de la parcelle. Un système de rétention d'eau est-il prévu pour éviter que les eaux de pluies qui ne pourront plus être absorbées ne se déversent dans les égouts déjà surchargés ?*
- *La présence de ces 6 nouveaux logements densifiera fortement le quartier et risque d'engendrer un afflux supplémentaire de voitures en réduisant le nombre de places de parkings déjà insuffisant;*
- *L'architecte se réfère également dans sa note de projet aux petites ruelles transversales existantes dans le quartier pour justifier le projet et les dérogations au RRU. Il y a malgré tout une différence de taille avec le projet car ces ruelles sont accessibles à tous et en particulier aux propriétaires des petites maisons bâties dans ces ruelles. Dans le cas du projet, la "ruelle" est une servitude privative au bénéfice du seul propriétaire de la parcelle voisine;*
- *L'auteur du projet insiste également sur le "végétal du projet" mais ne prévoit de replanter que 2 arbres à haute tige après l'abattage de 4 arbres (dont 3 sont remarquables);*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/04/2017 : dépôt de la demande;

19/05/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/05/2017 au 12/06/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/06/2017 : 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 Vert émis le 19/05/2017 et libellé comme suit :
 - *Replantations:*
Le Service Vert impose la replantation d'arbres à haute tige d'essence indigène de minimum 16/18 cm de circonférence à la plantation, dans les dix (10) mois suivant la fin du chantier, entre début novembre et fin mars;
 - *Compléter le plan d'implantation en ce sens avant la délivrance du permis d'urbanisme;*

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

○ l'avis de Vivaqua émis le 19/05/2017;

Vu l'avis du SIAMU émis le 08/06/2017, et joint à la demande;

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

- Le bien faisant l'objet de la demande est situé le long de la rue Joseph Bens, dans le tronçon compris entre la rue Alphonse Asselbergs à l'Ouest et la rue Beeckman à l'Est;
- La parcelle à rue est aujourd'hui bâtie au rez de chaussée seulement, d'un bâtiment abritant 4 garages fermés en façade. Elle est grevée d'une servitude de passage donnant accès à la parcelle voisine sise en intérieur d'ilot, et qui appartient aux mêmes propriétaires que la parcelle à front de rue;
- Le terrain compte plusieurs beaux arbres, dont certains seront abattus;
- Les immeubles voisins de gauche et de droite sont bâtis le long des mitoyens aveugles de respectivement 4 et 3 niveaux;

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

- Le projet est de démolir les 4 garages et de reconstruire un petit immeuble composé de 6 appartements répartis sur 4 niveaux et d'un parking en sous-sol d'une capacité de 11 voitures, accessibles par un ascenseur;
- La servitude de passage est bien entendu conservée;
- La propriété a récemment fait l'objet d'un plan de division afin de créer deux parcelles: celle du futur immeuble à rue et celle de la maison, de sa conciergerie, et du jardin implantés en intérieur d'ilot;
- Etant donné que le sous-sol du futur projet de l'immeuble sera à cheval sur les 2 parcelles, la hauteur de projet a comptabilisé les surfaces de l'ensemble de la propriété en terme de superficie de terrain, mais sans tenir compte de la construction de la maison et de sa dépendance, construites en intérieur d'ilot;

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

- Le projet propose, autant que possible, de conserver les qualités existantes du site, et est alimenté par l'historique de l'environnement direct. En effet, dans le voisinage proche, une série de petites ruelles transversales se développent pour desservir des habitations et plusieurs maisons sont implantées transversalement en trois façades pour laisser des vues vers les jardins à l'arrière. Dans le projet, le chemin creux existant, ayant une valeur historique particulière, est conservé à l'image de ces ruelles transversales;

- Ces transversalités permettent des ouvertures vers le cœur de l'îlot et d'alimenter les qualités paysagère. Les regards des passants vers ces espaces généreusement arborés à travers ces "failles" créent une réelle composante avec la rue;
- Le bâtiment proposé effectue un pivotement. Au lieu de travailler dans la largeur de la parcelle, en fermant toute vue vers l'intérieur d'îlot, les volumes et surfaces sont exploités de manière longitudinale afin de privilégier ces vues transversales entre la rue et les jardins;
- Les appartements bénéficient de minimum deux (les studios), voire trois (les appartements à une chambre) ou quatre (l'appartement à 2 chambres à coucher) orientations. Le but du projet est d'offrir des logements de qualité dans un environnement paysager;
- La hauteur relative de ce projet peut être mise en relation avec les hautes maisons de maîtres qui lui font face dans la rue, ou encore les bâtiments environnants;

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

- en matière de programme, d'implantation et de gabarit :
 - Le bâtiment est constitué de 4 niveaux hors sol, abritant 6 appartements et studios généreux et confortables, et d'un niveau de garage et de locaux techniques en sous-sol. Dotés de pratiquement 2 emplacements de parking par unité, ces logements répondent aux besoins d'attrait pour des logements confortables dans cet environnement de ville agrémenté d'espaces verts;
 - Le volume de l'immeuble se développe tel un socle au rez-de-chaussée. Il est accolé au mitoyen de droite, laissant largement la place pour le chemin privé à gauche : 6,6 mètres entre le mur mitoyen de gauche et la façade latérale. Il vient s'intégrer sous le profil du terrain naturel à l'arrière. Le profil naturel du terrain ne sera pas modifié;
 - Aux étages, le volume s'allège et se détache du mitoyen à droite. La cage d'escalier commune est ouverte sur l'extérieur. Elle joue un rôle de volume de raccord avec le moindre gabarit de l'immeuble voisin de droite et permettant d'animer la rue lorsqu'elle est éclairée, que d'amener de la lumière naturelle dans les circulations;
 - Le volume des logements est quant à lui tronqué sur deux faces pour s'écarter des mitoyennetés et diriger les vues vers le lointain. Cela permet également de laisser pénétrer les rayons du soleil tôt le matin et tard le soir;
 - Ce prisme est travaillé comme une masse répondant aux besoins d'aménagement intérieurs. Les trois niveaux d'appartements se succèdent. Un jeu de retraits et de toitures plates, non accessibles, à l'arrière, permet de respecter les contraintes urbanistiques et l'intimité des voisins;
 - Une partie de la toiture de l'immeuble sera aménagée en jardin en toiture, et la couverture de cette terrasse se démarque fortement dans les perspectives visuelles de la rue;
 - Le sous-sol, de grande profondeur, prend place sur toute la largeur de la parcelle. Il est creusé de manière à réaliser un parking de 11 emplacements. Les locaux techniques et des cavettes privatives (une par logement) y sont également situés;
 - Ce sous-sol est accessible en voiture via un ascenseur-voiture dont la porte de garage est étudiée de manière à être intégrée dans la façade;
 - Un ascenseur piéton permet, au quotidien, aux habitants de l'immeuble d'accéder à tous les niveaux, ainsi qu'au sous-sol;
 - Une cage d'escalier, en ambiance extérieure est prévue le long du mitoyen gauche, reliant le R+0 au R-1. En cas de panne d'ascenseur ou d'incendie, il permet également l'évacuation de secours;
 - Le rez-de-chaussée, ouvert sur la rue mais clôturé, accueille l'entrée, les espaces collectifs tels que le local destiné aux poubelles, le local destiné aux poussettes et de généreux dégagements pour les vélos;
 - Un grand studio, ouvert du côté du chemin privé, y est également situé. Les baies de ce studio côté rue sont mises en retrait des regards grâce à une grille ajourée;
 - Les studios et 2 appartements de 1 chambre à coucher (R+0, R+1 et R+2) ont la capacité d'accueillir des couples tandis que l'appartement du R+3 permet d'accueillir, par exemple, une jeune famille, puisqu'il est doté de 2 chambres. L'appartement de 1ch à coucher du 1er étage du côté du jardin a été conçu pour des personnes à mobilité réduite, raison pour laquelle il est un peu plus grand;
 - Les séjours des appartements des étages sont généreusement ouverts, soit vers la rue avec des baies étudiées pour ouvrir la perspective dans l'axe de la rue tout en conservant une certaine intimité, soit vers le terrain à l'arrière, avec vue sur les arbres. Une terrasse au rez-de-jardin (R+1) et des balcons à l'arrière permettent de profiter pleinement de ce lieu arboré;

- La toiture-terrace au R+4, est abritée par une pergola, prévue végétalisée. La cage d'escalier et la cage d'ascenseur se poursuivent, en utilisation privée, jusqu'en toiture pour desservir ce lieu. Un garde-corps périmétrique permet, sur la terrasse, de limiter la zone utilisable afin de rester très en retrait des façades et ne pas gêner les voisins;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet prévoit de végétaliser le mur pignon aveugle de l'immeuble du voisin de gauche. A cette fin, une zone de pleine terre a été préservée dans le sous-sol du parking, afin d'installer des plantes de grand développement capables de couvrir un haut mur. Les bordures de la servitude seront également plantées, pour retrouver le caractère initial du chemin d'accès. Les pavés seront notamment récupérés;
 - La construction implique l'abattage de 4 arbres à haute tige (un hêtre, un marronnier, un frêne et un érable). Une fois la construction terminée, il est prévu de replanter deux arbres à haute tige le long du chemin d'accès de la maison arrière, afin de retrouver le caractère bucolique et très végétalisé de l'accès;
 - Le projet permet de conserver de belles zones de pleine terre sur la parcelle, et permet également la conservation des constructions implantées en intérieur d'îlot, dans leur écrin de verdure;
- en matière d'étude de matériaux :
 - Le projet propose de travailler avec peu de matériaux différents et de les décliner selon leur usage;
 - Les masses des volumes sont travaillées en briques rouges, à joints de mortier visible;
 - Certaines zones de briques sont travaillées en moucharabieh, ou parement ajouré, de manière à offrir des vues et de la lumière, tout en garantissant une certaine intimité pour les espaces d'habitation;
 - La toiture est travaillée en toiture végétale non accessible, excepté pour la zone de terrasse couverte, au centre de l'espace. Cette zone de terrasse est habillée de briques sur chants afin de continuer à travailler avec les mêmes matériaux;
 - Les larges baies offrent des échappées visuelles et garantissent un éclairage naturel abondant. Les châssis sont prévus en aluminium anodisé naturel. Les ouvrants sont généralement composés de parties pleines, tandis que les fixes sont en vitrage clair, exception faite des coulissants en façade arrière et des baies derrière le moucharabieh. Certains éléments de bardage, en lien avec les châssis, sont également en aluminium anodisé naturel;
 - Les garde-corps et les grilles sont métalliques, de coloris gris clair. Les surfaces sont travaillées pour jouer sur l'intimité, l'apport de lumière depuis l'extérieur, ou encore de manière à intégrer des éléments tels que la porte de l'ascenseur voiture;
 - La structure de la pergola en toiture est dessinée de manière relativement fine. Elle est prévue en structure métallique légère, tons gris clair;
 - Certains éléments ponctuels sont réalisés en béton préfabriqué ou non. Les couvre-murs, les balcons, mais aussi le volume de la cage d'ascenseur en toiture ou le soubassement du studio du R+0. La matière et la couleur du béton s'allient parfaitement aux teintes de la brique rouge et de l'aluminium anodisé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet prévoit l'installation d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 12.000 litres;
 - la demande est muette quant aux possibilités d'infiltration du surplus d'eau de pluie sur la parcelle;

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 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - Le projet propose une réponse contemporaine pour la réhabilitation d'une partie d'un front de bâtisse jusqu'alors consacré à un ensemble de garages privés. Il s'inscrit dans de belles perspectives urbaines et tente de tenir compte de l'importante déclivité descendante de la rue de l'Ouest vers l'Est (chaussée d'Alseberg);
 - Le projet s'inscrit dans une continuité de matériaux au regard du cadre bâti environnant, tout en proposant une construction de typologie davantage tournée vers le jardin paysager ou vers le haut de la rue;

- Le projet présente toutefois un gabarit en rupture avec l'ensemble de l'environnement bâti proche, notamment en ce qui concerne le dernier étage habitable, ainsi qu'en ce qui concerne la couverture de la terrasse supérieure;
- Le socle de l'immeuble, composé, à l'alignement d'une grille métallique ajourée, assure la transition entre le domaine public et privé, de manière transparente et fluide;
- En matière de programme le projet prévoit une proportion importante de logements offrant 1 chambre à coucher, ce qui densifie de manière importante le nombre d'unités d'habitation, au sein d'un îlot comptant principalement des habitations unifamiliales ou des petits immeubles abritant des logements de plus grande capacité d'accueil;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Le projet se présente sous forme d'une construction à 3 façades, dépassant de manière très importante et ce à tous les étages, la profondeur de la maison voisine de droite, ce qui ne peut se justifier pour les besoins d'aménagement de 1 à 2 logements par niveaux;
 - La profondeur de bâtisse proposée sous-entend l'abattage de plusieurs arbres à haute tige;
 - Le projet présente un important développement de façades latérales présentant des ouvertures, notamment du côté droit, vers les logements et jardins voisins;
 - Le projet présente une profondeur de bâtisse encore plus conséquente en sous-sol, de sorte à pouvoir y aménager les emplacements de stationnement destinés à répondre aux besoins du programme. Cette profondeur de bâtisse empiète de manière invasive vers l'arrière de la parcelle et vers les constructions en intérieur d'îlot. Les coupes de profil laissent également apparaître l'émergence d'un socle du côté latéral et du côté arrière, ce qui augmente le gabarit de la nouvelle construction sur la parcelle;
 - En façade avant, l'immeuble s'avance de manière importante en porte à faux vers la rue, ce qui en rétrécit les perspectives;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Le projet présente 2 niveaux de bâti en dérogation au prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, et ne tient dès lors pas compte du dénivelé de la rue;

Considérant que la demande telle que présentée, ne répond pas, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 28/06/2017
objet n°13

Dossier 16-43400-2017 - Enquête n° 139/17

Demandeur : Madame Mireille Dahan

Situation : Carré Stevens, 6

Objet : construire un bâtiment indépendant à usage d'espace d'habitation, en fond de parcelle

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43400-2017 introduite le 19/04/2017 par Madame Mireille Dahan et visant à construire un bâtiment indépendant à usage d'espace d'habitation, en fond de parcelle sur le bien sis Carré Stevens, 6;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - Article 3 - Implantation de la construction (mitoyenneté);
 - Article 4 - Profondeur d'une construction mitoyenne;
 - Article 6 - Toiture (hauteur);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/05/2017 au 12/06/2017 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 projet porte atteinte aux qualités architecturales et paysagères des petites maisons en intérieur d'îlot. Il rompt l'harmonie des carrés Stevens et Pauwels;*
- *Le projet va porter atteinte à une haie de lilas, faisant partie du paysage de la venelle, pour faire place à un haut mur, planté certes, mais imposant notamment de par son développement en longueur (plus de 6 mètres);*
- *Les maisons du carré Stevens sont implantées en contrebas du projet et auront, pour la plupart, une vue directe sur la construction située en mitoyenneté avec la venelle et seront enclavées par le projet;*
- *Le projet va générer des vues intrusives vers les autres maisons du Carré et générer une promiscuité de bâti non acceptable;*
- *L'ensemble des maisons des carrés ne dispose pas d'annexes, dès lors la demande ne peut se justifier;*
- *Bien que les carrés ne soient pas inscrits sur la liste de l'inventaire du Patrimoine, il faut en préserver la typologie;*
- *Le projet se conforme au RCU, alors que des dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 sont sollicitées. Quid de la hiérarchie des Normes ?*
- *Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ne peuvent pas être octroyées, car trop importantes et portent atteintes aux données essentielles des 2 Carrés;*
- *Le projet pourrait s'apparenter à une habitation distincte, laquelle devrait être soumise aux exigences de la PEB;*
- *Le projet prévoit la mise en place d'un poêle à bois le long de la venelle, ce qu'il y a lieu d'éviter en raison des risques de nuisances causées par les évacuations de fumées;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/04/2017 : dépôt de la demande;

24/05/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/05/2017 au 12/06/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/06/2017 : 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, structuré par la chaussée d'Alseberg, est un quartier dense, caractérisé par une mixité de fonctions, dont principalement des commerces et des logements parmi lesquels des maisons urbanisées dans la typologie des "carrés uclois" constitués de petites venelles donnant accès à des maisons de faibles emprise et gabarit, dont les jardins ne sont pas toujours attenants à une des façades;
- Dans ce quartier, la chaussée d'Alseberg est parcourue par la ligne de tram 51 de la STIB et la limite communale entre Uccle et Forest traverse, dans un tracé irrégulier, quelques ilots à l'Ouest de celle-ci. C'est le cas de l'îlot dans lequel se situe la demande;
- Au sein du grand îlot caractéristique du quartier, le fond de jardin sis au Carré Stevens, 6, sur lequel porte la demande se caractérise plus particulièrement comme suit :
 - Il fait partie d'un ensemble de constructions basses en mitoyenneté d'un complexe de boxes de garages de gabarit R+Toit plat implantés au périmètre d'une grande parcelle sise en intérieur d'îlot, avec accès par la rue Emile Regard;
 - Ces constructions basses font face à 5 volumes mitoyens :
 - au plan de 2 travées de profondeur, avec la particularité que le mur de refend sert de séparation mitoyenne, chaque logement disposant dès lors d'une seule surface par niveau;
 - de gabarit R+1+T affectés au logement;
 - implantés avec le faîtage dans l'axe Nord-Sud, ce qui a pour effet :
 - qu'une des façades du groupement (logements sis au n°1, n°2, n°3, n°4 et n°5) est orientée à l'Est et fait face, au-delà du chemin d'accès aux logements (servitude) qui longe les façades, aux jardins de ces maisons. Ces jardins présentant une profondeur variable de ± 15 mètres à plus de 20 mètres pour certains et comportant des remises aux emprises et volumétries variées, mais limitées au regard des surfaces de jardins proprement dites;
 - que l'autre des façades du groupement (logements sis au n°6, n°7, n°8, n°9 et n°10) est orientée à l'Ouest et fait face, au-delà du chemin d'accès aux logements (servitude) qui longe les façades, aux jardins de ces maisons. Ces jardins présentant une profondeur variable de ± 10 mètres à ± 17 mètres pour certains et comportant, pour la plupart, des remises de profondeurs plus importantes au regard des surfaces des jardins proprement dites. Le bien faisant l'objet de la demande est la dernière maison de la rangée et est le seul ne comptant pas de construction secondaire de fond;
- Le bâti environnant, notamment du côté des n°s 1 à 37, Carré Stevens, est constitué de volumes de maisons traditionnelles, complétés pour la grande majorité d'annexes. Ces dernières sont accolées aux volumes principaux et en mitoyenneté avec la venelle, ce qui génère parfois des ouvertures directes vers ce passage;
- La limite séparative entre le jardin faisant l'objet de la demande et la venelle de passage est actuellement matérialisée par une haie de lilas. Le terrain est situé en amont de 80 cm par rapport au niveau de la venelle, laquelle présente une largeur de 2 mètres à cet endroit;
- La parcelle faisant l'objet de la demande contient le développement de la venelle côté Sud;

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

- La construction d'un volume à usage d'espaces habitables (bureau) liés à la maison principale, en fond de parcelle, et en mitoyenneté avec la construction voisine (n° 7, Carré Stevens - bâtiment n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation préalable et dont la baie vitrée ne répond de facto pas aux dispositions du Code civil), ainsi qu'en mitoyenneté avec l'ensemble des boxes de garages arrières et avec la venelle;
- Le réaménagement paysager du jardin de la parcelle, situé au-delà de la venelle du Carré Stevens;

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

- Le projet propose une construction de faible superficie au regard des spécificités des lieux et du solde non bâti de la parcelle;
- Le projet s'inscrit dans la continuité du bâti des constructions secondaires, implantées en amont;

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

- en matière de programme :
 - la construction projetée propose un programme de 17 m² abritant 1 bureau et un WC attenant;
 - l'accès s'effectue par le jardin de la parcelle;

- outre les carrés, leurs servitudes de passage, les logements et leurs jardins, l'intérieur d'ilot comporte une mixité de fonctions, ce qui peut dès lors justifier l'objet de la demande;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'implante dans la continuité de la construction mitoyenne (annexe, abri) située au Nord;
 - la partie du projet la plus proche de la servitude d'accès aux maisons en contrebas (2 mètres de largeur) est proposée sous forme d'un volume de gabarit R+Toiture à très faible pente remontant vers le côté Sud. Le bâti est situé à près de 13 mètres de la façade des logements situés aux n°s 6 à 10, Carré Stevens bénéficiant de l'éclairage de l'ensoleillement Ouest;
 - ce faisant, en proposant un volume sur la totalité de la largeur de la parcelle, le projet interpose, dans les vues des maisons qui lui font face au Sud, un volume peu élevé au même titre que ce que représente le pignon des n° 1 et n° 6 vis-à-vis des maisons n°s 27 à 19 à l'Est;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande laisse une belle surface de jardin de pleine terre, lequel est aménagé de manière paysagère;
 - le projet propose des façades plantées des côtés Est et Sud du Carré afin de pouvoir s'intégrer au micro-cadre bâti et paysager;
 - le projet contribuera à l'élargissement effectif du passage en partie Sud du Carré, de par la suppression de la haie arbustive et par la mise en œuvre d'un mur végétalisé. Le projet limite également le développement en hauteur de l'écran végétal existant, au profit des habitations voisines;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - vu la situation en intérieur d'ilot (± 80 mètres de cheminement piéton de faible largeur), le logement sur lequel porte la demande n'est pas accessible aux véhicules;
 - la chaussée d'Alseberg est desservie par la ligne de tram 51 de la STIB;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - la demande propose la mise en place d'une citerne d'eau de pluie (0,50 m³) et un raccord au réseau existant, ce qui rencontre les objectifs du RCU en matière de gestion des eaux;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'éclairage et l'ouverture de vues latérales se font via une servitude sur passage public, tandis que les ouvertures en façade avant de la construction pourraient être davantage développées si le bloc WC était déplacé vers l'arrière;
 - la localisation de cet espace de vie, dépendant de l'habitation principale attenante des logements du carré en vis-à-vis, n'est pas de nature à engendrer une promiscuité à l'encontre des maisons voisines;
 - le projet, de par son affectation et son déploiement, est effectivement dispensé de PEB, bien que la construction soit conçue dans le respect des objectifs de développement durable. À ce titre, la toiture de l'extension est prévue non accessible et végétalisée (toiture verte extensive);

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) :
 - Les carrés constituent une typologie d'implantation particulière composée d'ensembles de petits volumes de maisons sur parcellaire étroit et de zones de jardins parfois séparées des habitations proprement dites par les servitudes qui les desservent;
 - Le projet propose une typologie plus contemporaine dans le paysage de cet intérieur d'ilot, par un volume s'apparentant au bâti secondaire inscrit cependant dans la trame parcellaire caractéristique de cette partie de l'intérieur d'ilot;
 - Les façades proposent un traitement paysager et verdurisé et l'aménagement du jardin est intégré au cadre. Outre la servitude de passage entre la maison principale et le jardin, le solde non bâti de la parcelle est aménagé de pleine terre et est généreusement verdurisé. Toutefois, en vue de s'intégrer davantage, il y a lieu de prévoir une toiture verdurisée pour la nouvelle construction;
 - L'analyse de l'ensemble des constructions des carrés Pauwels et Stevens révèle que les volumes de gabarit Rez-de-chaussée, situés en second rang, sont implantés en mitoyenneté périphérique de l'aire que couvrent les carrés;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté) :

- Le projet propose une construction en fond de parcelle, dont le développement de façade est limité depuis les axes d'accès, de sorte à préserver le volume de la construction existante tout en permettant le développement d'espaces d'habitation et de conserver un espace de jardin d'un seul tenant;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - La demande s'inscrit dans la continuité du bâti en second rang des constructions annexes des maisons principales sises aux n°s 6 à 10 du Carré Stevens. Elle s'adosse à un ensemble de boxes de garages accessibles depuis la rue Emile Regard. Les maisons sises aux n°s 1 à 37 du Carré Stevens ont fait l'objet d'extensions vers la venelle piétonne, ce qui génère de fait une promiscuité qui ne sera pas accentuée par le projet au regard des spécificités des lieux et, plus particulièrement, de la présence de l'ensemble des boxes de garages (et le développement de sa façade latérale dans les perspectives tant de la venelle que des habitations sises en contrebas) et du pignon formé par les maisons jumelées n° 1 et n° 6 du Carré Stevens;
 - La demande propose une façade végétalisée du côté Sud du Carré Stevens de sorte à s'inscrire dans la continuité des aménagements paysagers de cet intérieur d'îlot;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - La demande déroge par le volume de la rehausse plus élevé par rapport à la construction mitoyenne;
 - De sorte à réduire cette dérogation et à diminuer l'impact éventuel du côté Sud du Carré, il s'indique de limiter de manière significative la hauteur du gabarit en réduisant la hauteur sous plafond, inversant le sens de la pente de toiture en proposant une hauteur moindre du côté de la venelle et/ou en creusant le sol du nouvel espace d'habitation. Il s'indique également de limiter les ouvertures du côté Sud du Carré;

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

- limiter de manière significative la hauteur du gabarit de la nouvelle construction, en réduisant la hauteur sous plafond, inversant le sens de la pente de toiture (en proposant une hauteur moindre du côté de la venelle) et/ou en creusant le sol du nouvel espace d'habitation;
- déplacer le bloc WC à l'arrière de la construction et augmenter les surfaces vitrées du côté du jardin;
- proposer une toiture verdurisée pour la nouvelle construction;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la construction secondaire peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré au micro-cadre des Carrés Stevens et Pauwels;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la hauteur de gabarit sera limitée;

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

BDU - DMS s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 28/06/2017
objet n° 14

Dossier 16-43454-2017 - Enquête n° 140/17 - Article 177

Demandeur : Institut Marie Immaculée Montjoie A.S.B.L. - Monsieur Alain De Brauwere

Situation : avenue Montjoie de 93 à 97

Objet : PERMIS ECOLE : démolir et reconstruire un bâtiment scolaire primaire en intérieur d'îlot

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43454-2017 introduite le 19/09/2016 auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement Urbain par l'A.S.B.L. Institut Marie Immaculée Montjoie c/o Monsieur Alain De Brauwere et visant à démolir et à reconstruire un bâtiment scolaire primaire en intérieur d'îlot sur le bien sis avenue Montjoie de 93 à 97;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots;
 - application de la prescription particulière n°8.4 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant;
- motifs inhérents au CoBAT :
 - application de l'article 147 du CoBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements);
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - application de l'article 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°7 - Implantation - constructions isolées qui prescrit "*La construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins*", en ce que le nouveau volume s'implante à 2,35 de la limite de parcelle arrière;
 - non-respect de l'article n°8 - Hauteur - constructions isolées qui prescrit "*La hauteur des constructions ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain*", en ce que le projet propose du R+2 en intérieur d'îlot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/05/2017 au 12/06/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Pétition signée par 275 signataires pour la pétition manuscrite et 190 signataires pour la pétition en ligne :*
 - *Atteinte à l'intérieur de l'îlot et à la quiétude des riverains de l'avenue Montjoie;*
 - *Dimensions et emprises disproportionnées;*
 - *Atteinte aux caractéristiques urbanistiques;*
 - *Nuisances causées par l'augmentation de fréquentation de l'école;*
 - *Abattage d'arbres qui font encore partie de l'ancienne Forêt de Soignes;*
 - *Salle de gymnastique polyvalente accessible en dehors des heures d'écoles;*

- Réclamation 1 : abattage de 13 magnifiques arbres + vue tout à fait modifiée et dégradée depuis l'avenue Winston Churchill;
- Réclamation 2 : photo depuis le jardin et la terrasse de la maison située à l'arrière de la parcelle - projet pas en phase avec cet îlot de verdure qui est un havre de paix;
- Réclamation 3 : le projet porte atteinte au cadre de vie et à la quiétude de l'ensemble des familles riveraines + le bâtiment sera 4 x plus étalé et 7 x plus volumineux que le volume existant + note explicative mensongère + pas de réflexions par rapport à la mobilité + demande que la commune soit défavorable;
- Réclamation 4 : dimensions et emprises disproportionnées + atteinte à l'intérieur d'îlot + atteinte aux caractéristiques urbanistiques + nuisances causées par l'augmentation de fréquentation de l'école;
- Réclamation 5 : s'insurge devant ce projet;
- Réclamation 6 : sombre projet en intérieur d'îlot + malveillance sournoise avec laquelle les promoteurs tentent de nous convaincre des bienfaits de cette démarche mensongère + le projet prévoit 225 élèves supplémentaires sans aucune compensation en termes de mobilité ou de stationnement;
- Réclamation 7 : impact inadmissible sur les résidences privées jouxtant le projet sur l'avenue Winston Churchill + le site offre actuellement un espace tampon entre la cour et les classes par de grands arbres → que le bâtiment ne soit pas plus haut que l'existant et qu'aucun arbre ne soit abattu;
- Réclamation 8 : le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux + le rapport d'incidence est truffé d'incohérences et est mensonger sur de nombreux points + la densité est trop élevée + le paysage sera impacté par les gabarits proposés + gestion de l'eau non prévue + réduire l'abattage des arbres + remplacement des arbres abattus par des nouveaux + l'étude sur la mobilité et sur le stationnement doit être menée dans un large rayon autour du site + manque étude de faisabilité économique + manque incidences durant le chantier + demande refus du permis;
- Réclamation 9 :
 - Imprécision quant à l'objet de la demande : l'affirmation, maintes fois répétées, selon laquelle, le bâtiment projeté s'intègre parfaitement dans le bâti existant dès lors qu'il s'implante à la place du bâtiment détruit, est totalement fausse + l'ensemble des considérations du rapport d'incidences sont basées sur des prémices erronées + pour que les autorités puissent statuer, il faudrait un nouveau rapport, prenant en compte l'ampleur du projet réellement déposé;
 - Le projet se justifie par, d'une part, la vétusté des bâtiments existants qui doivent être remplacés et, d'autre part, la nécessité de répondre à l'augmentation de la population scolaire du Site de l'Institut. Force est de constater, quant à ce second objectif, qu'il n'est étayé par aucun document ou étude confirmant le bienfondé de cette affirmation;
 - Des contradictions en matière de chiffres repris dans le rapport d'incidences ne manquent pas de jeter le trouble sur le contenu du projet et sa pertinence;
 - Le dossier ne comporte pas d'étude d'ensoleillement;
 - Dérogations irrecevables :
 - On observe que le projet déroge aux articles 7, 8 et 13 du RRU. Or, ces dérogations ne sont pas sollicitées dans la demande et la dérogation à l'article 13 n'a pas été invoquée par la commune dans les motifs d'enquête;
 - Afin de pouvoir se prononcer en pleine connaissance de cause, il manque des coupes reprenant le bâtiment projeté et le bâtiment des immeubles qui lui font face, des plans mentionnant la hauteur du bâtiment projeté et l'ensemble des bâtiments attenants ainsi qu'une étude d'ensoleillement détaillée;
 - Perte d'intimité et sentiment d'écrasement, près de 85% de la zone de cours et jardins est soit construite soit bétonnée;
 - Le projet porte atteinte à l'intérieur de l'îlot;
 - Quant au maillage vert, l'absence totale de préservation de la végétation existante par le projet implique que la dérogation à la prescription 8.4 du PRAS ne saurait être acceptée;
 - Nuisance lié à la mobilité, à la création d'une salle polyvalente;
 - Absence d'alternatives proposées;
 - Inacceptabilité du projet eu égard au refus d'une précédente demande de permis d'urbanisme;
 - Demande le refus de la demande;
- Réclamation 10 :
 - Non-respect du dernier permis introduit;
 - Non-respect des dispositions du PRAS;

- *Non-respect des dispositions du RRU;*
- *Non-respect du bon aménagement du territoire : vue - gabarit et impact;*
- *Absence d'études d'impact indispensables;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/09/2016 : dépôt de la demande à la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement Urbain;
 18/05/2017 : accusé de réception d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué et courrier de celui-ci au Collège des Bourgmestres et Echevins en l'invitant à organiser les mesures particulières de publicité et à émettre son avis en application de l'article 177 du CoBAT;
 22/05/2017 : réception de ce courrier par le Collège des Bourgmestres et Echevins;
 29/05/2017 au 12/06/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
 28/06/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le site sur lequel porte la demande est intégré dans un intérieur d'îlot qui est affecté principalement à la fonction résidentielle;
- La parcelle se développe sur une superficie de 8.025m² et comprend plusieurs bâtiments appartenant à l'A.S.B.L. Institut Marie Immaculée;
- La parcelle est actuellement bâtie :
 - d'un bâtiment principal en brique, de style néogothique, implanté à l'alignement de l'avenue, à usage d'école secondaire et qui a été inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelloise en date du 22/01/1998;
 - de locaux préfabriqués en bois en intérieur d'îlot, à usage d'école primaire, et qui sont implantés à proximité immédiate des limites de parcelle arrière;
- L'école dispose de trois cours de récréation (primaire, secondaire et maternelle) qui se répartissent sur différents niveaux en intérieur d'îlot. Une cour haute (cour primaire) et deux cours basse (maternelle et secondaire). L'avenue Montjoie étant en pente, elle permet de desservir les cours primaire et maternelle à leurs niveaux respectifs;
- Selon le rapport sanitaire effectué par la BDU-BSO-MNS, il n'y a pas d'arbres repris à l'inventaire des arbres remarquables. Néanmoins, il est à noter que l'ensemble d'arbres situé à front de l'avenue forme un écran paysager et esthétique, à la fois pour l'espace public et pour l'école;
- Le site appartient à un contexte tout à fait urbanisé. Cependant, il fait partie d'un îlot particulièrement vert;
- L'accès au site scolaire se fait par l'avenue Montjoie (rue à double sens de 2 x une bande) bordé de places de parking. Un kiss and ride existe en voirie devant le site;
- La parcelle sur laquelle se situe la demande a fait l'objet de deux permis d'urbanisme dans les années 90, à savoir :
 - 16-32159-1993 : Refus - démolition et reconstruction d'une école précisant :
 - *"...Considérant qu'un aménagement composé de bâtiments et cours et portant une atteinte moins importante à l'intérieur de l'îlot et aux propriétés voisines est souhaitable...";*
 - *"...Considérant que le projet ne peut être accepté tel quel pour son impact sur l'intérieur de l'îlot...";*
 - 16-32728-1995 : Démolition partielle des bâtiments existants + construction d'un bâtiment scolaire pour lequel la Commission de concertation avait émis un avis favorable aux conditions suivantes :
 - *"...qu'il y a lieu de renforcer le couvert végétal de l'intérieur de l'îlot afin de présenter un minimum de surfaces imperméables et minérales, et réduire les quantités d'eaux de pluies envoyées dans le réseau d'égouts publics en cas de gros orage + accentuer le caractère vert de l'intérieur d'îlot en prévoyant notamment la plantation d'arbres à hautes tiges + favoriser l'insertion du projet dans le paysage vert de l'intérieur de l'îlot...";*

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

- La démolition du bâtiment vétuste des primaires de gabarit R+1, du bâtiment dit "IRSA" et du bâtiment dit "GEORGE" en intérieur d'îlot;
- La construction d'un immeuble de gabarit R+2 en lieu et place du bâtiment démoli;
- La construction d'un immeuble de gabarit R+3, avec ascenseur, en intérieur d'îlot;
- La redéfinition des manières de circuler au sein du site, un nouvel accès pour véhicules de secours sera créé sur l'avenue Montjoie afin de mettre aux normes le site. Les deux espaces de récréations seront séparés entre primaires et secondaires mis en lien avec un espace de gardien extérieur;
- L'abattage d'arbres;

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

- Le souhait d'améliorer la situation actuelle du bâti sur le site et notamment de démolir les bâtiments les plus récents insalubres, qui présentent une disparité dans leur échelle, volumétrie, esthétique, architecture et implantation, est à encourager;
- En effet, les bâtiments préfabriqués sont situés à proximité immédiate des limites parcellaires avec des gabarits de 2 niveaux;
- Cependant, la réponse proposée ne répond pas au bon aménagement des lieux pour les raisons suivantes :
 - Le projet propose la construction de nouveaux immeubles de gabarits supérieurs aux volumes existants implantés à proximité immédiate des limites parcellaires arrières, au lieu de proposer des gabarits dégressifs permettant des espaces de dégagement de qualité par rapport aux limites de parcelles avec dégagement non bâti proportionnel aux hauteurs des façades;
 - Le projet ne renforce pas le couvert végétal de l'intérieur de l'îlot et imperméabilise fortement la parcelle;

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

- Le projet est disproportionné par rapport à la taille de la parcelle. En effet :
 - Le total de la superficie de plancher de tous les niveaux hors-sol passera de 5.911 m² à 8.809 m², soit une augmentation d'environ 3.000 m²;
 - L'indice P/S se voit sensiblement augmenté de 0,74 à 1,10;
 - L'emprise de la construction passe de 2.408m² à 3.119m², soit une augmentation de plus de 700 m²;
 - Le taux d'emprise se voit donc augmenté de 30% à 39% soit une augmentation de quasi 10%;
 - La superficie imperméable se voit augmentée de 6.092m² à 6.656 m², soit une augmentation de plus de 600 m²;
 - Le taux d'imperméabilisation se voit en conséquence augmenté de 0,76 à 0,83;
- Considérant que les documents fournis concernant les produits entreposés, dans le cadre du laboratoire, font apparaître des substances qui ne sont plus autorisées par la législation actuelle, il y a dès lors lieu de se mettre au plus vite en ordre;

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 n'envisage aucunement l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot et ne favorise aucunement le maintien ou la création de surface en pleine terre;
- Le projet prévoit l'abattage de plusieurs arbres situés entre le bâtiment existant et la cour des secondaires et du grand cèdre situé entre les deux pavillons existants;
- Le projet prévoit la replantation d'un seul arbre entre le nouveau bâtiment et la cour Est;
- La majorité des sols sont recouverts de béton ou de gravier. Les seules zones en pleine terre se situent à droite du bâtiment projeté et ne recouvrent que quelques m² sur les 8.025m² de superficie totale du terrain;
- Les toitures vertes prévues en toiture des nouveaux bâtiments ne peuvent être assimilées à une surface en pleine terre;
- Le projet ne favorise pas son insertion dans le paysage vert de l'intérieur de l'îlot et ne peut s'envisager tel que proposé;
- Il y a donc lieu de renforcer le couvert végétal au sol et d'accentuer le caractère vert de l'intérieur de l'îlot en prévoyant la plantation d'arbres;

En ce qui concerne la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) :

- Le projet ne s'accorde pas au cadre urbain environnant notamment de par la taille particulièrement imposante du projet en intérieur d'îlot et sa proximité par rapport au fond de parcelle;

En ce qui concerne la dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU (implantation - constructions isolées) :

- La nouvelle construction diminue encore plus la distance (déjà trop minime) entre le bâtiment et les limites de parcelles;
- Le bon aménagement impose une implantation plus aérée et qui tient davantage compte des particularités de l'îlot;

- Le projet, implanté au Sud des parcelles voisines et donc directement dans la direction du soleil, ainsi que son gabarit engendreront inévitablement un impact négatif sur ces terrains contigus;

En ce qui concerne la dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) :

- La hauteur des constructions proposées dépasse la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain sur lequel porte la demande;
- Le nouveau bâtiment aura une hauteur de 13 mètres et présentera à l'arrière des fenêtres de 7 mètres de long par étage, ce qui impliquera une perte d'intimité entre propriétés;

En ce qui concerne l'application de l'article 147 du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements) :

- Impact sur la mobilité du quartier :
 - Dans la mesure où la population scolaire de l'Institut Montjoie se verra augmentée de ± 225 élèves, on peut évaluer l'augmentation du nombre de parents devant venir déposer leurs enfants à une centaine, ce qui entraînera inévitablement un renforcement de la saturation de ce quartier aux heures de pointe;
 - Il est évident qu'une telle augmentation d'élèves entraînera également une augmentation du personnel de l'école ainsi qu'une saturation supplémentaire en matière de stationnement;
 - Le rapport d'incidence ne prend pas en compte ces problématiques, aucune étude n'a été réalisée et aucune mesure d'adaptation n'a été envisagée, alors que le site est desservi par la ligne de bus 38 de la STIB et que l'avenue Winston Churchill, parcourue par la ligne de tram 7, est à proximité directe;
- Impact des travaux sur les propriétés voisines et sur la gestion des cours pendant la durée de ceux-ci :
 - Le rapport d'incidence n'aborde pas cette problématique et aucune mesure n'est proposée;

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

La Commission de concertation invite les auteurs de projet et le demandeur à envisager un nouveau projet avec une implantation moins "impactante" par rapport au traitement proposé en intérieur d'îlot et des parcelles voisines et plus appropriée par rapport aux particularités des lieux, parmi lesquelles l'architecture des bâtiments existants et historiques de l'Institut; qu'au regard des plaintes émises lors de l'enquête publique, certains domaines devront être approfondis quant à l'aspect mobilité et les aménagements paysagers (étude d'ensoleillement, hauteur moyenne des gabarits présents dans l'îlot, ...).

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 28/06/2017
objet n° 15

Dossier 16-43426-2017 - Enquête n° 126/17

Demandeur : Administration Communale d'Uccle - Services Techniques de la Voirie, Service de l'Environnement et Service Vert

Situation : l'espace public situé d'une part entre la rue du Repos, la chaussée de Saint-Job (entre le n°345 et le n°365, entre le n°338 et le n°344, entre le n°360 et le n°366), et d'autre part l'avenue de la Chênaie, entre le n°1A et le n°13

Objet : réaménager le carrefour de manière à canaliser la circulation et le stationnement, à lutter contre les inondations, à améliorer le paysage, à encadrer les activités afférentes aux commerces du secteur HoReCa, à favoriser la biodiversité en mettant à ciel ouvert une partie du Geleytsbeek, en créant une zone humide, en réaménageant les voiries, en créant une plaine de jeux inondable, en installant un nouveau mobilier urbain, en abattant 17 arbres et en replantant des arbres de haute tige, des arbustes et une végétation aquatique

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43426-2017 introduite le 05/08/2016 par l'Administration Communale d'Uccle - Services Technique de la Voirie, de l'Environnement et Vert et visant à réaménager le carrefour de manière à canaliser la circulation et le stationnement, à lutter contre les inondations, à améliorer le paysage, à encadrer les activités afférentes aux commerces du secteur HoReCa, à favoriser la biodiversité en mettant à ciel ouvert une partie du Geleytsbeek, en créant une zone humide, en réaménageant les voiries, en créant une plaine de jeux inondable, en installant un nouveau mobilier urbain, en abattant 17 arbres et en replantant des arbres de haute tige, des arbustes et une végétation aquatique dans l'espace public situé d'une part entre la rue du Repos, la chaussée de Saint-Job (entre le n°345 et le n°365, entre le n°338 et le n°344, entre le n°360 et le n°366), et d'autre part l'avenue de la Chênaie, entre le n°1A et le n°13;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en réseau des voiries le long d'un espace structurant;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription particulière n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques;
 - application de la prescription particulière n° 25.1. du plan régional d'affectation du sol, en matière de création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun;

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 en zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/05/2017 au 13/06/2017 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 :*
 - *Globalement satisfaits du projet;*
 - *Stationnement : alternative suggérée → voiturier pour les restaurants + augmenter l'offre actuelle de stationnement dans le parking existant situé dans le bas du clos De Keyser ?*
 - *Station Villo/installation de vélo-boxes : à prévoir au sein du projet;*
- *Réclamation 2 :*
 - *Marque leur soutien au très beau projet d'aménagement du carrefour;*
 - *Manque de place de stationnement au bas de l'avenue de la Chênaie - surtout aux heures d'ouverture des restaurants;*

- Réclamation 3 :
 - Bon projet pour le quartier mais :
 - Les aménagements projetés semblent avoir oublié les cyclistes;
 - Stationnement : Zone non payante, ce qui implique que les occupants des rues avoisinantes viennent occuper les emplacements au détriment de ceux qui y habitent;
- Réclamation 4 : La suppression des emplacements devant leur propriété (N°11-13 avenue de la Chênaie) leur est indispensable - déchargement et chargement tous les jours dans leur camionnette pour raison professionnelle - se questionne quant à leur avenir dans leur quartier...;
- Réclamation 5 :
 - La commune a-t-elle le budget pour des travaux d'une telle envergure ?
 - Durée et planning des travaux ?
 - Sécurité éclairage : décourager les jeunes (qui viennent déjà actuellement) dealer et fumer sur la place;
 - Propreté-poubelles : insuffisantes dans le projet;
 - Cyclistes : pas d'aménagement prévus - ce serait l'occasion d'y songer pour la chaussée de Saint-Job;
 - Mobilité : mettre la rue Geleytsbeek dans l'autre sens. C'était mieux avant;
 - Jeux d'eau : pas convaincus - pourquoi ne pas prévoir des balançoires etc...;
 - Bulles à verre existantes : où vont-elles se situer dans le projet ?
- Réclamation 6 :
 - Espère qu'après toutes ces années, au cours desquelles ils ont subi des inondations à répétition, les problèmes d'inondations pourront être résolus;
 - Ils comprennent l'importance de la valorisation de l'Horeca impliquant des facilités de stationnement mais ceci ne peut se faire au détriment de l'objectif principal (lutter contre les inondations);
- Réclamation 7 :
 - La commune a-t-elle les moyens de ses ambitions (entretien etc...);
 - Il n'y a que les bassins d'orages et les surhausse de stockage qui sauveront des inondations avec l'accroissement de l'urbanisation et le manque de contrôle des actes privés; Le bureau d'étude a poussé à la dépense;
 - Le bureau d'étude parisien n'a guère de maîtrise des problèmes de mobilité bruxellois :
 - Les actuels ralentisseurs de la chaussée de Saint-Job ont un réel effet positif sur le maintien des vitesses des véhicules;
 - Les séparateurs de trafic sont récents et sont efficaces également;
 - Peu convaincu par le débouché de la rue du Repos via l'unique venelle latérale. A tester rapidement...;
- Réclamation 8 :
 - Excellente idée de remettre le Geleytsbeek à ciel ouvert;
 - Mettre davantage en évidence le cheminement piéton et le libérer de tout obstacle afin que PMR et poussettes puissent passer ;
 - Traversée piétonne dangereuse : placer un feu piéton ?
 - Prévoir une piste cyclable tout le long de la chaussée de Saint-Job;
 - Prévoir des abribus, des poubelles avec cendriers intégrés;
 - Prévoir des bulles à verre sur le site;
 - Pourquoi ne pas revenir au sens de la circulation d'avant pour la rue du Geleytsbeek ? Prévoir au moins des miroirs...;
- Réclamation 9 :
 - Capacité de stationnement insuffisante : 16 places de parking supprimées. Pourquoi ne pas conserver les places existantes le long de l'avenue de la Chênaie ?
 - Aires de détente : actuellement les 2 pistes de pétanques amènent de nombreuses nuisances sonores et environnementales pour le voisinage immédiat (tapage nocturne) - prévoir plutôt une plaine de jeu pour enfants ou pourquoi ne pas prévoir ces pistes dans le parc de la Sauvagère ?
 - Le nouveau mobilier devrait être installé dans des endroits bien visibles dans des zones éclairées plus près de la chaussée et éloignées des habitations;
- Réclamation 10 :
 - Maintien des places de stationnement en épi le long de l'avenue de la Chênaie et ce , jusqu'à la chaussée de Saint-Job;

- *Maintien des places de stationnement au croisement de la rue des Pêcheurs et de la chaussée de Saint-Job;*
- *Une réflexion générale et plus globale sur les emplacements de stationnement dans le quartier;*
- *Réclamation 11 :*
 - *Les emplacements existants ne suffisent pas aux riverains;*
 - *Les jeux aquatiques ne tiennent pas la route;*
 - *Pessimiste par rapport à l'entretien de cet aménagement et de ce ruisseau remis à nu;*
 - *L'accès au carrefour à partir de la rue du Repos est-elle réaliste pour le passage des camions poubelles etc ?*
- *Réclamation 12 :*
 - *Ce projet ne manque pas d'allure ! mais :*
 - *Tracé rectiligne de la chaussée de Saint-Job dangereux;*
 - *Diminution réelle (entre 6 et 10) du nombre d'emplacements va accroître les problèmes de stationnement et augmenter le parking sauvage : pourquoi ne pas élargir le tracé rectifié de la voie qui mène à la rue des Pêcheurs où pourraient se stationner à droite 4 voitures et 2 ou 3 à gauche ? Pourquoi ne pas matérialiser des emplacements de chaque côté du bas de l'avenue de la Chênaie ?*
 - *Prévoir des emplacements pour scooters et motos + Vélo box;*
 - *Trottoir pas assez large;*
 - *Passages piétons trop éloignés du carrefour et implantation dangereuse car vitesse élevée des voitures; Pourquoi ne pas prévoir de tracer de passages pour piétons dans le cœur du projet;*
 - *Est-il prévu de refaire la chaussée de Saint-Job entre le carrefour et la rue Hellevelt ?*
 - *Le lion "speelman" gardera-t-il sa place ?*
- *Réclamation 13 - lettre-type envoyée par 11 personnes - signées par 13 riverains :*
 - *Sur le fond, ils se réjouissent d'un projet veillant à embellir le quartier mais :*
 - *Suppression "nette" de plus de 14 places de stationnement inadmissible : maintien de places de stationnement en épi le long de l'avenue de la Chênaie et ce jusqu'à la chaussée de Saint-Job + maintien des places de stationnement au croisement Pêcheurs/chaussée de Saint-Job;*
 - *Absence de pistes cyclables;*
 - *Pas de bulles à verre;*
- *Réclamation 14 - lettre-type envoyée par 15 personnes - signées par 22 riverains :*
 - *Perte de 16 places alors qu'il en manque déjà;*
 - *Parking sauvage actuellement et donc dangereux;*
 - *Incompréhension face au projet de remise à ciel ouvert du cours d'eau;*
 - *Propositions : suppression des pistes de pétanques + déplacement de l'aire de jeu pour enfant en lieu et place des pistes de pétanque + déplacements des bancs dans des zones visibles + création d'un parking en épis en lieu et place de l'aire de jeu actuelle + remplacement des deux bacs à fleurs au n°1 de l'avenue de la Chênaie par deux bollards de part et d'autre de l'entrée des garages + ajouter un panneau "céder le passage" au carrefour Geleytsbeek/Chênaie + ajout d'un panneau "voie sans issue" pour éviter que des motos empruntent l'avenue jusqu'au parc;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/08/2016 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement Urbain;

24/03/2017 : dépôt de compléments;

02/05/2017 : accusé de réception d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué et envoi d'un courrier de celui-ci au Collège des Bourgmestres et Echevins, l'invitant à organiser les mesures particulières de publicité et à émettre son avis en application de l'article 1777 du CoBAT;

15/05/2017 au 13/06/2017 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/06/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- *L'emprise du projet comprend la totalité de l'espace public situé entre le 308 et le 368B de la chaussée de Saint-Job d'Ouest en Est et du 130 rue du Repos au 17 avenue de la Chênaie, du Nord au Sud;*
- *Il comprend également les zones de liaisons avec les voiries environnantes (rue des Pêcheurs, rue Geleytsbeek, réaménagée en 2008 et rue du Repos);*
- *L'ensemble du projet est situé en zone d'accessibilité B au R.R.U.;*
- *L'aménagement actuel du site actuel est axé sur le Geleytsbeek : au niveau du carrefour, il est canalisé sous la chaussée de Saint-Job (depuis le Clos Bourgmestre de Keyser, à l'Est du site);*

- Deux espaces verts associés à la voirie existent sur le site :
 - l'un, au Sud de la chaussée de Saint-Job (croisement avenue de la Chênaie et rue Geleytsbeek), est aménagé (aire de jeux, terrain de pétanque, point d'apport volontaire de déchets,...) et comporte une zone de stationnement;
 - l'autre, au Nord (croisement rue du Repos et rue des Pécheurs), est entretenu, arboré et accessible, mais n'a pas la vocation d'un espace vert de détente, l'ensemble de la zone étant principalement routière;
- Le site est desservi par deux arrêts de bus de la ligne n°60 de la STIB (l'arrêt Chênaie direction Ambiorix et l'arrêt Chênaie direction Uccle-Calevoet). La chaussée principale (chaussée de Saint Job) est en asphalte, les autres voiries (rue Geleytsbeek, avenue de la Chênaie, rue des Pécheurs, rue du Repos) sont pavées (pavés de grès anciens ou pavés contemporains en pierre reconstitué). Les trottoirs sont tous revêtus de dalles de béton de format 30x30;
- Le site est entouré de maisons privées de gabarits R+2 pour la plupart d'entre elles, ce qui lui confère un aspect plus intimiste, presque villageois;
- Seuls 3 commerces existent à proximité (2 restaurants : le Pigeon Noir - rue Geleytsbeek et le Guignol - rue des Pécheurs et un salon de coiffure - chaussée de Saint-Job);

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

- La réhabilitation du Geleytsbeek en remettant un tronçon à ciel ouvert;
- La gestion des ruissellements surfaciques d'eau de pluie et des risques d'inondations;
- La sécurisation des traversées de voiries et des circulations existantes;
- La réhabilitation des revêtements de sols et du mobilier;
- La conservation d'une capacité de stationnement suffisante pour les riverains;
- La création d'aires de détente adaptées à tous les âges;
- La mise en scène et la valorisation de l'eau;
- Le gommage, au maximum, de la limite que constitue la chaussée de Saint-Job, tout en sachant qu'il s'agit d'un axe structurant;
- L'abattage de 17 arbres;
- La présente demande de permis ne comprend pas d'éclairage public. La Commune est associée à SIBELGA. Celle-ci réalisera un plan d'éclairage qui correspond au projet une fois le permis délivré;

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

- Le projet est ambitieux et propose des solutions efficaces et de qualité;
- En effet, celui-ci propose :
 - la lutte contre les inondations;
 - la remise à ciel ouvert du Geleytsbeek dans le même objectif;
 - une restructuration et la simplification paysagère d'un carrefour actuellement difficile à lire pour l'automobiliste et la recréation d'une ambiance villageoise et plus bucolique;
 - la valorisation de la fonction HoReCa;
- Ce projet de réaménagement du carrefour se fait, d'une part, dans la continuité des deux premières phases préalables de la rénovation de la chaussée de Saint-Job qui a débuté au départ de la place Saint-Job. La partie en aval de la chaussée jusqu'à la plaine du Bourdon suivra les années suivantes par phases successives. Il se fait, d'autre part, dans le cadre d'une série de projets prévus dans la vallée de Saint-Job et dans son bassin versant pour lutter contre les inondations, recréer le maillage vert et bleu et sortir de l'égout les eaux claires des ruisseaux;
- Considérant que les habitations de cette section de la chaussée sont les plus inondées de la vallée, en fréquence et en intensité, le projet prend tout son sens et est à encourager;

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

- En matière de stationnement :
 - La comptabilité de l'offre de stationnement en situation existante ne peut porter que sur le stationnement légalement autorisé, à l'exclusion du stationnement en infraction. Il est, par exemple, interdit de stationner sur un plateau surélevé, c'est-à-dire en l'occurrence sur l'essentiel de la section de la chaussée de Saint-Job dans ce carrefour;
 - Contraintes légales : outre l'interdiction mentionnée ci-dessus sur un plateau surélevé, il est imposé de réduire l'offre de stationnement en situation projetée par rapport à la situation existante en raison :
 - du Plan d'Action Communal de Stationnement (PACS);
 - des exigences de l'Agence Régionale de Stationnement (Plan Iris II);

- Le nombre réel d'emplacements existants n'est pas correct dans le dossier tel que déposé. Le nombre réel - communiqué en séance publique de la Commission de concertation s'élève à 42 places;
- Le projet tel que déposé propose 37 places. Il apparaît dans le projet amendé transmis en séance que le projet propose réellement 33 places;
- Afin de répondre à la demande en stationnement des riverains, tout en respectant les contraintes légales et techniques du projet, et sans renoncer à la volonté de réduire les inondations, 9 emplacements supplémentaires pourraient être aménagés en épi, en face du commerce à l'enseigne du "Pigeon Noir", sans empêcher la remise à ciel ouvert du ruisseau et tout en conservant l'esprit du projet;
- Par contre, une trop grande emprise de stationnement dans l'avenue de la Chênaie, du côté de l'espace vert en direction de la chaussée, empêcherait totalement la remise à ciel ouvert du ruisseau, porterait un coup fatal au projet et ne peut s'envisager :
 - Le projet vise, avant toute chose, à empêcher les inondations. Cela passe notamment par la remise à ciel ouvert du ruisseau. Celui-ci est situé plus bas, plus en profondeur que la voirie et que le carrefour dans lequel il aura droit de cité. Ce caractère encaissé du ruisseau est bien visible en amont au droit du parking du Clos de Keyser;
 - Il en résulte qu'il va falloir déblayer une importante couche de terre pour recréer un lit majeur du ruisseau tel que visible sur le plan du projet. Ce lit majeur sera inondable lors de fortes pluies, retenant l'eau nécessaire pour éviter qu'elle n'envahisse les caves et les garages. Sans cet espace de stockage, le projet ne résout presque pas le problème d'inondation;
- La volonté de créer un espace vert d'un seul tenant, donc plus visible et intéressant pour les fonctions sociales et récréatives, paysager, attractif et à coût d'entretien plus réduits n'a de sens que s'il est visible;
- Un trop grand nombre de véhicules en stationnement impliquerait un espace vert non seulement invisible des riverains et depuis les véhicules en circulation, mais aussi inaccessible sans slalomer entre les parechocs des véhicules stationnés. C'est pourquoi des percées visuelles doivent être conservées dans le projet;
- La proposition des riverains de conserver les places de stationnement en épi le long de l'accès à la rue des Pêcheurs ne peut s'envisager afin de garantir la mise en valeur du concept du projet. En effet, les deux îlots doivent faire partie d'un tout et la ligne de force doit être affirmée pour que le projet soit ressenti comme global;
- C'est pour ces raisons combinées que l'offre de stationnement a été reportée sur la chaussée de Saint-Job. Les lieux d'implantation sont également tributaires des emplacements des deux arrêts de bus validés par les représentants de la STIB;
- La proposition est donc centrée sur la chaussée. Les ensembles d'emplacements de stationnement sont implantés de manière à créer des chicanes tout en restant dans l'assise de la voirie. Pour rappel, modifier l'assise d'une telle voirie augmente fortement le budget (jusqu'à un doublement), la durée et la complexité du chantier et ne peut s'envisager;
- La réutilisation des garages régulièrement inondés :
 - Les entrées des garages des maisons sont actuellement condamnées à l'aide de planches destinées à endiguer l'entrée des eaux dans les habitations, les garages et les caves lors de fortes pluies. Les véhicules de ces garages sont actuellement stationnés en voiries;
 - Les archives de l'Urbanisme ne contiennent aucune trace de demandes de permis pour la transformation de garages en espaces de vie. Ceci est cohérent puisque personne ne souhaite des pièces d'habitation inondées. La situation de ces garages inutilisés peut être considérée comme réversible;
 - Le projet vise à rétablir une sécurité par rapport aux craintes légitimes d'inondations. Il est dès lors très probable que les riverains concernés, sécurisés par quelques pluies exceptionnelles sans inondations chez eux, rouvriront et ré-exploiteront ces accès;
- En matière de mobilité :
 - Le sens unique de circulation de la rue Geleytsbeek sera maintenu. En effet, celui-ci a fait l'étude d'une enquête menée par la Commune dont les résultats étaient positifs pour 50% des riverains, 100% pour la Police et 100% pour le Lycée Français;

- Le projet prévoit la suppression du tourne-à-gauche dans le bas de la rue du Repos : il y a lieu de prévoir une zone de manœuvre plus large afin que les camions (Bruxelles-Propreté / SIAMU etc) puissent circuler;
- Afin d'améliorer la sécurité de ce carrefour et de réduire la fréquentation de la rue du Repos, il y a lieu de prévoir une interdiction de tourner à gauche à la sortie du tronçon rue du Repos/chaussée de Saint-Job;
- En matière de mobilité "lente" :
 - Il y a lieu de prévoir un axe droit et direct pour les cyclistes qui descendent la rue du Repos pour rejoindre la chaussée de Saint-Job;
 - Il y a lieu de prévoir un passage piétonnier supplémentaire permettant de traverser la chaussée de Saint-Job dans la zone Ouest du projet sans diminuer le nombre d'emplacements de stationnement (afin de réduire la distance proposée de plus de 200m - proche de la boulangerie Ackermans);
 - Il n'est pas prévu actuellement de placer une piste cyclable chaussée de Saint-job étant donné que ceci doit s'analyser sur l'ensemble de la chaussée et qu'actuellement un ICC passe dans les rues voisines, plus sécurisant que la chaussée;
- En matière de zones récréatives et d'équipements urbains :
 - Il y a lieu de :
 - conserver les trois zones prévues initialement mais prévoir davantage de jeux "hors eau" afin de couvrir la demande pendant la période hivernale dans la zone de jeux centrale "sèche";
 - ne pas prévoir de grillages autour des terrains de pétanques, comme proposé par certains riverains. Cette solution sera évaluée par la suite si ceux-ci suscitent toujours des désagréments;
 - prévoir des bulles à verres enterrées dont les emplacements seront proposés en fonction des impératifs et en discussion avec Bruxelles-Propreté;
 - remplacer les équipements existants tels que le lion "Speelman" etc;
 - Des abris pour passagers des bus sont prévus le long de la chaussée (information précisée dans la note explicative) : il y a lieu de fournir le dessin de ceux-ci;
 - Les trottoirs présentent tous une largeur de 1,50 mètre dans toutes zones;
- En matière de végétations :
 - La majeure partie de la végétation arborée existante est conservée. Les seuls arbres abattus sont ceux situés sur l'emprise de la zone inondable et sur les zones d'élargissement de voirie (Chênaie);
 - La majeure partie des 17 arbres à abattre est située sur le secteur Sud, un seul arbre est situé dans le secteur Nord. Chaque abattage est systématiquement compensé par une plantation d'arbre de haute tige ou de cépée;
- En matière de nuisances olfactives :
 - Actuellement les eaux usées sont déversées dans le Geleytsbeek;
 - Le projet prévoit la séparation des eaux en amont et seules les eaux de pluie constitueront le ruisseau à ciel ouvert;

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 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :

- Le projet comporte la réhabilitation totale de la couche de roulement de la chaussée de Saint-Job. L'assiette de voirie et donc son emprise ne sont pas déplacées en raison des coûts non justifiés d'une telle emprise;
- Les arrêts de bus sont mis aux normes prévues par la S.T.I.B.;
- Un réseau de noues est créé, en étant situé en face des habitations de manière à constituer un dernier rempart lors de plus fortes précipitations;
- Il est donc construit sur le flanc Nord de la chaussée à l'Est du carrefour et sur le flanc Sud de la chaussée à l'Ouest de celui-ci. Le trop-plein de ce réseau de temporisation des eaux est ensuite relié au ruisseau en aval du carrefour;
- La chaussée demeure un axe structurant avec les contraintes qui lui sont associées;
- Le stationnement et les arbres de voirie doivent contribuer à créer une ambiance spécifique de nature à ralentir la circulation;

En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) :

- Le projet peut être divisé en deux secteurs :
 - Le secteur sud, qui suscite les observations suivantes :
 - Le parti du projet a été guidé par la remise à ciel ouvert du Geleytsbeek. Cela nécessite l'abattage des alignements arborés existants, situés au droit du conduit en béton existant, qui correspond à l'égout dans lequel se trouve actuellement le Geleytsbeek;
 - L'actuelle voirie de desserte locale, qui isole l'îlot central du reste de la zone Sud et contribue à la complexité de lecture de l'espace public, est supprimée afin d'augmenter l'emprise de la zone verte située au Sud et d'y remettre le ruisseau à ciel ouvert;
 - Le cours d'eau étant actuellement à quelques mètres sous le niveau de la voirie, les aménagements autour du Geleytsbeek sont situés en jardin creux, entre l'espace vert existant et la chaussée de Saint-Job;
 - Les voiries et les trottoirs existants sont également réhabilités et revus dans leurs profils en travers. Leurs revêtements sont changés (pavés grès pour les voiries et dallage en béton bruxellois pour les trottoirs);
 - Les espaces verts, hormis les sujets arborés conservés, sont eux aussi réhabilités;
 - Une végétation florifère et adaptée est mise en place afin de marquer plus spécifiquement les différents espaces qui composent le secteur Sud du projet;
 - Le mobilier urbain est renouvelé (bancs en bois, corbeilles métalliques, potelets de voirie);
 - Le secteur nord :
 - D'une superficie plus restreinte que le secteur sud, il est également conçu pour gérer les eaux de pluie et les risques d'inondation;
 - L'espace vert existant est creusé et transformé en jardin de pluie (jardin inondable);
 - D'une profondeur allant jusqu'à 2 mètres sous le niveau de la chaussée de Saint-Job, il fonctionne comme une zone humide naturelle et recueille toutes les eaux de pluie du secteur de façon gravitaire;
 - Le projet permet la conservation de toute la végétation arborée existante. Autour de cet espace vert, les trottoirs et les voiries sont réaménagés de la même manière que ceux du secteur sud, renforçant ainsi l'unité globale de l'aménagement et le caractère rural de l'ensemble;
 - Afin de redonner à cet espace une véritable vocation piétonnière (et créer en outre un parvis conséquent face au restaurant à l'enseigne "le Guignol"), les trajets de la circulation existante sont modifiés, et notamment, le lien entre la rue du Repos et la rue des Pêcheurs est supprimé;
 - L'espace ainsi récupéré, entre les deux rues, est revêtu de briques posées à champ, jusqu'aux façades des bâtiments afin de le différencier des autres espaces piétonniers;

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

- Prévoir 9 emplacements de stationnement supplémentaires maximum en épi dont le ruissellement sera amené vers le réseau d'eau clair en face du commerce à l'enseigne "le Pigeon Noir", sans empêcher la remise à ciel ouvert du ruisseau afin de répondre à la demande en stationnement des riverains, tout en respectant les contraintes légales et techniques du projet, sans renoncer à la volonté de réduire les inondations;
- Prévoir davantage de jeux "hors eau" afin de couvrir la demande pendant la période hivernale dans la zone de jeux centrale "sèche et ludique" et conserver les trois zones de jeux prévues initialement;
- Prévoir, comme en situation actuelle, des bulles à verres enterrées dont les emplacements seront proposés en fonction des impétrants et en discussion avec Bruxelles-Propreté;
- Replacer les équipements existants tels que le lion "Speelman" etc;
- Fournir le dessin des abribus prévus le long de la chaussée;
- Prévoir une zone de manœuvre plus large afin que les camions (Bruxelles-Propreté / SIAMU etc) puissent circuler (dans le bas de la rue du Repos suite à la suppression du tourner à gauche);
- Prévoir une interdiction de tourner à gauche à la sortie du tronçon rue du Repos/chaussée de Saint-Job afin d'améliorer la sécurité de ce carrefour et réduire la fréquentation de la rue du Repos;
- Prévoir un axe droit et direct pour les cyclistes qui descendent la rue du Repos pour rejoindre la chaussée de Saint-Job;
- Prévoir un passage piétonnier supplémentaire permettant de traverser la chaussée de Saint-Job dans la zone Ouest du projet sans diminuer le nombre d'emplacement de stationnement;

- Optimiser le tracé des aires et raccords entre revêtements de sol de natures et d'aspects différents (raccords de courbes et d'angles aigus, terminaisons d'aires...);
- Les traversées pour les PMR doivent répondre au vademecum;
- Permettre à la cellule archéo de pouvoir faire des fouilles en cours de chantier;
- Convenir des emplacements des abris-bus avec la STIB;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent 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 les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle 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 commune d'Uccle demanderesse s'abstient.