

Séance du 10 janvier 2018 / Zitting van 10 januari 2018

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 258/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.708-2017
Situation : Dieweg 137
Demandeur : M. et Mme PEPERSACK Pierre et CHRISTOPHE Ludivine
(construire un car-port pouvant abriter 2 véhicules)
- 2) – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.662-2017
Situation : Avenue Brugmann 274
Demandeur : Madame CARER Cécile
(reconstruire un oriel et remplacer 4 châssis en façade avant)
(Uniquement pour avis de la CC – bien repris en ZICHEE et CoBAT – art.333 : monument ou ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932)
- 3) 263/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.707-2017
Situation : Rue du Château d'Eau 28
Demandeur : Monsieur FLAGEY Laurent
(réaliser une piscine extérieure)
- 4) 261/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.710-2017
Situation : Avenue Montjoie 118
Demandeur : Madame VAN HEURCK Caroline
(mettre en conformité une toiture plate aménagée en terrasse en façade arrière)
- 5) 267/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.721-2017
Situation : Montagne de Saint-Job 118
Demandeur : Monsieur DESMADRYL Arnaud
(modifier le châssis de la porte d'entrée et mise en conformité d'un portail)
- 6) 257/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.697-2017
Situation : Rue Vanderkindere 178-180
Demandeur : DERBY sa (M. Bellefroid Yannik)
(mettre en conformité la devanture d'une surface commerciale et changer l'utilisation d'un commerce en agence de paris sportifs)
- 7) 264/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.516-2017
Situation : Chaussée d'Alseberg 727
Demandeur : IMMOLBRO (MM. Olbrechts Cédric, Olivier et Géry)
(transformer et étendre un immeuble de commerce et logements, en rehaussant la façade arrière de manière à créer un duplex au 2^{ème} et 3^{ème} étage, régulariser l'extension du commerce du rez ayant entraîné la suppression d'un logement + régulariser le changement des châssis)
- 8) 262/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.715-2017
Situation : Rue du Roetaert 122
Demandeur : Monsieur VARHEGYI Mihaly
(rénover et étendre le rdc d'une maison uni-familiale, modifier le versant avant de la toiture en toiture Mansart, isoler les façades, remplacer les châssis, modifier l'aménagement de la zone de recul)

9) 265/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.524-2017
Situation : Rue Vanderkindere 192
Demandeur : WINSTON OPTIQUE sprl (Mme Ersboell Line)
(changer l’affectation du rez-de-chaussée commercial + logement en
rez-de-chaussée commercial)

---- I N T E R R U P T I O N ± 12h15 ----

10) 266/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.620-2017
Situation : Chaussée de Saint-Job 214
Demandeur : Monsieur KLOPOTOWSKI Adam
(agrandir, rehausser et transformer une maison uni-familiales)

11) 259/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.690-2017
Situation : Chaussée d’Alseberg 669
Demandeur : M. et Mme VAN KAN Geoffroy et DUQUE Wendi
(agrandir et modifier le volume d’une maison uni-familiale)

12) 246/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.565-2017
Situation : Avenue d’Hougoumont 15/A
Demandeur : M. et Mme GAILLARD Georges et COX Christine
(transformer et étendre une habitation uni-familiale)
(Avis reporté de la CC du 20/12/2017 – convocations)

13) 268/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.644-2017
Situation : avenue Bonaparte 23
Demandeur : Monsieur MOINY Yves
(construire une cabane de jardin pour enfants à l’arrière de la parcelle)

14) 270/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.453-2015
Situation : Rue Engeland de 368A à 372
Demandeur : DEXIN sa (M. De Coster Jean-Paul)
(démolir et reconstruire un ensemble de 3 maisons uni-familiales)

15) 269/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.542-2017
Situation : Chaussée de Waterloo 1105
Demandeur : SDRC sa (M. Hibert Gérald)
(modifier le permis d’urbanisme n°16-40482-2012 : changer l’affectation du
commerce 02 en HoReCa, transformer les commerces 02 et 03, modifier les
locaux communs au sous-sol et au rez-de-chaussée (travaux structurels déjà
réalisés)

16) 260/17 – Demande mixte de permis d’urbanisme n°16-43.739-2017 (art.177)
et de permis d’environnement classe 1B dossier n°10064
Situation : Rue de Stalle 290
Demandeur : MG Retail sa (M. et Mme Mertens Jan et Tackaert Anja)
(démolir un bâtiment existant, construire deux bâtiments (implantations
commerciales, logements résidentiels, bureaux pour professions libérales,
emplacements de stationnement et des espaces verts)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/01/2018
objet n° 01

Dossier 16-43708-2017 - Enquête n° 258/18

Demandeur : Monsieur et Madame Pierre PEPERSACK & Ludivine CHRISTOPHE

Situation : Dieweg 137

Objet : construire un car-port pouvant abriter 2 véhicules

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43708-2017 introduite le 13/10/2017 par Monsieur et Madame Pierre et Ludivine PEPERSACK - CHRISTOPHE, et visant à construire un car-port pouvant abriter 2 véhicules sur le bien sis Dieweg 137;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 2a du permis de lotir (PL) n°316 Sexies du 9 juin 2016 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins et déroge à ce permis de lotir;

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

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

demande régie par un permis de lotir :

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol en ce que le car port est situé en dehors de la zone de bâtisse,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12 au 25/12/2017 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- un réclamant demande de réduire la hauteur du car port à 2.05-2.10 afin d'en réduire l'impact,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/10/2017 : dépôt de la demande

15/11/2017 : accusé de réception d'un dossier complet

11/12 au 25/12/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel et est urbanisé en ordre ouvert, l'îlot sur lequel porte la demande comprenant des villas à 4 façades, implantées sur terrain à front des voiries ou sur terrain de fond,
- Le permis de lotir 316 comprend 3 lots, dont 2 à front de l'avenue Georges Lecointe (lots 1 et 3) et le lot 2 en intérieur d'îlot, accessible via une servitude de passage au travers de la parcelle sise au n°139, Dieweg, longeant la villa sur le côté gauche,
- Le lot 2 permet la construction de deux maisons unifamiliales,
- Le permis de lotir a été modifié (316 sexies) en vue de créer 2 lots distincts,
- Le permis d'urbanisme n°16-41940-2014 permet la construction de la maison sur le lot 2b,
- La première maison bâtie sur le lot 2a est accessible via une allée qui longe le lot 2b,
- Cette allée est séparée de la haie des fonds de parcelle du n°139 par une zone plantée,
- Elle présente un gabarit R+T, a été agrandie à plusieurs reprises et une piscine a été construite dans la zone de jardin,
- Le PU 43468 permet des modifications de façades et l'implantation de lucarne,

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

- La construction d'un car port sur la voie d'accès, prolongé d'un abri de jardin,

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

- Le car port n'est pas visible de l'escape public,

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

- en matière de programme :

- le car-port permet le stationnement de 2 véhicules,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le car port est implanté le long de la haie séparative avec la maison n°139 située sur le terrain à front du Dieweg, et présente une largeur de 5.80 mètres sur 7.50 mètres de profondeur, ce qui laisse un passage piéton de 2.70 mètres de large,
 - la hauteur de 2.80 mètres dépasse la hauteur de la haie séparative,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet est implanté le long d'une haie, celle-ci ne pourra pas se développer, au risque qu'elle périscite,
 - le car port est couvert d'une toiture verte extensive,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - en situation existante, le stationnement se fait de manière informelle, le long de l'allée qui présente une largeur de +/- 8.5 mètres,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les parois du car-port sont en lattes horizontales, le volume à toiture plate est simple et sobre,

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête la demande est soumise à l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir), la demande déroge à l'implantation, cet abri étant situé en dehors de la zone de bâtisse, le long de l'accès,
- L'implantation ne permet pas la pérennité de la haie séparative, le car port est situé au Sud de la haie,
- La hauteur du car port de 2.80 mètres dépasse largement la haie, ce qui la met totalement à l'ombre,
- Il y a lieu de réduire la hauteur du car port à 2.10 mètres sous la toiture, et de le décaler de la haie d'au moins 0.50 mètre afin de permettre un entretien correcte de la haie,

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

- corriger l'orientation sur le plan général,
- réduire la hauteur du car port à 2.10 mètres sous la toiture et de le décaler de la haie d'au moins 0.50 mètre afin de permettre un entretien correcte de la haie et de conserver un éclairage de celle-ci,
- ne pas poser de panneau de bardage contre la haie,
- prévoir un revêtement perméable sur la largeur de l'allée (dalle gazon, pavé perméable, ...) et fournir un plan illustrant la longueur de l'allée,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,
- d'être accessoires en ce que le volume doit être réduit,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'allée doit être couverte d'un revêtement perméable,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/01/2018
objet n° 02

Dossier 16-43662-2017

Demandeur : Madame Cécile CARER

Situation : Avenue Brugmann 274

Objet : reconstruire un oriel et remplacer 4 châssis en façade avant

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43662-2017 introduite le 11/09/2017 par Madame Cécile CARER, et visant à reconstruire un oriel et remplacer 4 châssis en façade avant sur le bien sis Avenue Brugmann 274;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 19 bis – CHURCHILL – AR du 06/05/1983, et s'y conforme ;

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

- application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la ZICHEE ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/09/2017 : dépôt de la demande ;

01/12/2017 : accusé de réception d'un dossier complet ;

10/01/2018 : 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 est implantée en ordre continu et à l'alignement, le long de l'avenue Brugmann, dans le tronçon compris entre l'avenue des Ormeaux au Sud et l'avenue Winston Churchill au Nord ;
- Le bien présente une composition de façade tripartite sur 3 niveaux et s'inscrit, le long de cet axe structurant, dans un tissu urbain cohérent en matière de valeur patrimoniale ;
- L'immeuble se présente dans son état d'origine, en ce qui concerne la façade avant, hormis la suppression de l'oriel du 1^{er} étage (voir PU 16-16108-1952) ;

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

- Le remplacement de 4 châssis en façade avant, au rez et au 1^{er} étage et leur mise en couleur de teinte noire ;
- La création de l'oriel d'origine au niveau de la baie centrale du 1^{er} étage (menuiseries en bois de teinte noire) ;

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

- Le projet propose de restituer la façade principale dans son état d'origine, et munie d'un oriel au 1^{er} étage, dans un souci de cohérence architecturale ;
- Le projet s'inscrit de manière respectueuse dans les perspectives visuelles urbaines qu'offre d'avenue Brugmann ;

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

- Le projet propose de remplacer des menuiseries dans le respect de leur nomenclature d'origine, et la remise en place de l'oriel permet une recombinaison hiérarchisée de la façade principale ;
- Le projet opte pour des menuiseries en bois de teinte noire, qui s'inscrivent en rupture avec leur typologie d'origine, laquelle est relativement respectée au niveau des immeubles voisins. Toutefois, l'immeuble voisin de gauche, formant un ensemble cohérent avec le bien faisant l'objet de la demande, a fait l'objet d'un permis d'urbanisme n° 16-42859-2016, autorisant, notamment le remplacement des menuiseries extérieures par des châssis de teinte foncée (« bleu/gris » - voir légende sur les plans). Il s'indique de prévoir une teinte plus claire pour l'oriel afin de pouvoir en distinguer les détails esthétiques ;

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

○ Prévoir une teinte plus claire pour l'oriel afin de pouvoir en distinguer les détails esthétiques ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

○ de ne pas modifier l'objet de la demande ;

○ d'être accessoires ;

○ de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage intégré au sein de la ZICHEE dans laquelle il s'inscrit ;

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

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 10 janvier 2018
objet n° 03

Dossier 16-43707-2017 - Enquête n° 263/17

Demandeur : Monsieur Laurent Flagey

Situation : Rue du Château d'Eau 28

Objet : réalisation d'une piscine extérieure

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43707-2017 introduite le 12/10/2017 par Monsieur Laurent Flagey et visant à réalisation d'une piscine extérieure sur le bien sis Rue du Château d'Eau 28;

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

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

○ motifs inhérents 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 en intérieur d'ilot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2017 au 25/12/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- quid gestion de l'eau et inondation ?
- quid traitement des eaux ?
- Le projet correspond-il au bon aménagement des lieux ?

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/10/2017 : dépôt de la demande;

28/11/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/12/2017 au 25/12/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie a été sollicité concernant les modes de vidanges de la piscine et doit être 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 essentiellement résidentiel,
- Dans la rue où se situe le projet, les maisons sont pour majorité mitoyennes, implantées en recul, et de gabarit R+1+T,
- La maison faisant l'objet de la demande est atypique. Elle présente un gabarit R+Toiture à versants et s'implante en U en intérieur d'ilot en s'organisant autour d'un patio ;

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

- La création d'une piscine de 25m² dans le patio à plus de 2,30m de la limite mitoyenne ;
- L'aménagement d'une large zone en terrasse en pierre bleue ;
- L'implantation d'une rangée d'arbres palissés le long du mur mitoyen d'une hauteur inférieure ou égale à la hauteur de ce mur (2,5m);

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

- Considérant que les niveaux actuels du jardin resteront inchangés et que les plantations existantes seront maintenues et complétées ;
- La zone de terrasse en pierre bleue est trop importante et constitue en plus de la piscine une trop forte imperméabilité. De ce fait, la terrasse en pierre bleue doit être réduite ;
- Mis à part cette terrasse en pierre bleue, le reste de la parcelle est largement plantée et verdurisée ;
- Concernant la piscine, les systèmes d'assainissement et de trop-plein assurent un fonctionnement écologique, non polluant et sécurisant ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :

- L'implantation choisie est idéale afin de conserver un large patio verdurisé et des cheminements aisés ;
- Considérant les explications fournies en séance la création d'une piscine en intérieur d'îlot ne sera aucunement une source de nuisance pour le voisinage :
 - la machinerie de la piscine, ne causera aucune nuisances sonore pour le voisinage étant donné son implantation au niveau du sous-sol ;
 - La cave étant isolée de toute habitation, aucune propagation des nuisances sonores ne pourra gêner le voisinage;
 - Le système d'assainissement de la piscine évite toute nuisance de rejets dangereux ou d'odeurs : la stérilisation se fait par un système d'électrolyse de sel avec des lampes UV. L'ensemble sera géré à l'aide de sondes de lecture précises et injecteurs automatiques afin d'éviter tout surdosage et les nuisances implicites environnementales ;
 - Étant donné le système de trop-plein en direct sur les égouts, aucune pompe bruyante ne sera nécessaire ;
- Il y a cependant lieu de préciser en plan l'implantation de cette cave;

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

- Préciser l'aménagement prévu au niveau du patio avec indication des revêtements ;
- Fournir un plan indiquant l'implantation de la machinerie ;
- Réduire la surface de terrasse en pierre bleue à un pourtour d'environ 1m autour de la piscine afin de lui constituer une margelle et prévoir le solde en zone plantée ;

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'elle ne concerne que la réduction de la superficie de la terrasse;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent fournir plus de précisions ;

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 es 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 impose(nt);
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/01/2018
objet n° 4

Dossier 16-43710-2017 - Enquête n° 261/18

Demandeur : Madame Caroline VAN HEURCK

Situation : Avenue Montjoie 118

Objet : mettre en conformité une toiture plate aménagée en terrasse en façade arrière

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43710-2017 introduite le 16/10/2017 par Madame Caroline VAN HEURCK et visant à mettre en conformité une toiture plate aménagée en terrasse en façade arrière sur le bien sis Avenue Montjoie 118;

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43710-2017 introduite le 16/10/2017 par Madame Caroline VAN HEURCK, et visant à mettre en conformité une toiture plate aménagée en terrasse en façade arrière sur le bien sis Avenue Montjoie 118;

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

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

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

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

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

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°3.5 qui prescrit « Les terrasses y sont également autorisées, pour autant qu'elles soient parfaitement intégrées dans le volume de la toiture et que la largeur de la terrasse n'excède pas les 2/3 de la largeur de la façade, avec une largeur de 4m maximum par terrasse», en ce que c'est une toiture plate qui est aménagée en terrasse,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12 au 25/12/2017 inclus, et :

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

Considérant qu'en séance, la voisine habitant avenue Brunard 48 explique que les travaux ont été faits cet été, en produisant beaucoup de bruit. Elle craint le bruit lors de l'utilisation de cette terrasse,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/10/2017 : dépôt de la demande

01/12/2017 : accusé de réception d'un dossier complet

11/12 au 25/12/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel,
- L'immeuble n°118 sur lequel porte la demande est un immeuble de 3 façades, pourvu d'une annexe qui est implantée jusqu'en fond de parcelle. Le jardin est uniquement situé en zone latérale, orientée à l'Ouest,
- La parcelle sur ce front est de faible profondeur, les jardins de l'avenue Brunard, mitoyens en fond de parcelle, sont très profonds,
- la maison de droite (n°136), 3 façades, bénéficie d'un plus grand jardin,
- La maison de gauche (n°116) bénéficie d'un petit jardin à l'ombre de l'annexe de deux niveaux,

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

- La régularisation de l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate d'une annexe de 2 niveaux,

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

- en matière de programme :

- la terrasse est accessible via une porte étroite percée dans la toiture,
- les combles sont aménagés en partie en bureau par lequel la terrasse est accessible,
- la demandeuse déclare avoir toujours connu cette terrasse, qui était entourée de garde-corps,
- Or, un plancher en bois a été posé l'été 2017 sur la toiture plate. Selon l'historique des photographies aériennes, il n'y avait pas de revêtement de terrasse avant cette date,
- une plainte a été déposée le 18 mai et le 22 octobre pour les travaux en cours,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la partie arrière de l'immeuble est hors zone de bâtisse au PPAS,
 - l'immeuble a été construit en 1932, l'annexe en 1952
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - il est proposé de placer une palissade en bois le long du muret (mitoyen 116) afin de respecter le code civil et empêcher les vues vers cette parcelle,
 - cette palissade crée une ombre vers la maison voisine 116, la privant de l'orientation Ouest, alors qu'elle est déjà en présence d'un mur mitoyen en zone de jardin, de 2 niveaux de haut,

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête : la demande est soumise à l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas), la demande déroge à l'article 3.5 :
 - qui prescrit « Les terrasses y sont également autorisées, pour autant qu'elles soient parfaitement intégrées dans le volume de la toiture et que la largeur de la terrasse n'excède pas les 2/3 de la largeur de la façade, avec une largeur de 4m maximum par terrasse», en ce que c'est une toiture plate qui est aménagée en terrasse, en dehors de la zone de bâtisse,
 - l'usage de la toiture plate à un impact important vis-à-vis de la maison n°116, mais aussi de l'intérieur d'îlot, l'annexe étant implantée jusqu'au fond de la parcelle, la terrasse a des vues droites également sur la parcelle de l'avenue Brunard n°44,
 - vu la configuration des lieux, la terrasse crée un effet 'Mirador' sur l'environnement immédiat,
 - la terrasse sur la totalité de la toiture plate ne répond dès lors pas au bon aménagement des lieux,
 - la régularisation ne peut dès lors être acceptée en l'état, la superficie de la terrasse doit être réduite à une profondeur de 2 mètres depuis l'accès, le solde de la terrasse devant être enlevé au profit d'une toiture verte extensive, ou un autre revêtement esthétique,

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

- réduire la superficie de la terrasse en limitant la profondeur de celle-ci à 2 mètres de profondeur depuis l'accès,
- limiter le garde-corps à cette partie accessible de la terrasse,
- retirer le solde du revêtement de la terrasse au profit d'une toiture verte extensive ou un autre revêtement esthétique (gravier, ...),
- vu l'infraction urbanistique, les travaux devront être exécutés au plus tard 3 mois après la délivrance du permis d'urbanisme,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'une terrasse peut être maintenue, mais de manière limitée,
- d'être accessoire;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la terrasse présente une situation 'mirador' pouvant engendrer des nuisances pour le voisinage immédiat;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La B.U.P-DU s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10 janvier 2018
objet n° 05

Dossier 16-43721-2017 - Enquête n° 267/17

Demandeur : Monsieur Arnaud Desmadryl

Situation : Montagne de Saint-Job 118

Objet : modifier le châssis de la porte d'entrée et régulariser un portail donnant accès à une servitude

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43721-2017 introduite le 30/10/2017 par Monsieur Arnaud Desmadryl suite au procès-verbal d'infraction n° PV U 2017-01 dressé le **26/01/2017** , portant sur la mise en place d'un portail en métal et visant à modifier le châssis de la porte d'entrée et régulariser un portail donnant accès à une servitude sur le bien sis Montagne de Saint-Job 118;

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° 57 - Saint-Job/Ham (approuvé par arrêté royal du 21.02.1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° IV.4.2.1 Matériaux – façade qui prescrit " Les châssis et portes doivent être en bois", en ce que le projet propose une porte en métal laqué ;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2017 au 25/12/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Dépôt d'un extrait d'acte précisant la largeur de la servitude

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/10/2017 : dépôt de la demande;

11/12/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/12/2017 au 25/12/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

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

- le quartier dans lequel se situe la demande est typiquement résidentiel, et composé de maisons mitoyennes,
- dans ce quartier, la Montagne de Saint-Job est une rue étroite, et bâtie d'un seul côté sur son tronçon où se situe la demande,
- en vis-à-vis des habitations se situe un espace vert, le long duquel est autorisé le stationnement en épi,
- la maison n°118 sur laquelle porte la demande est mitoyenne avec la maison de droite dont le niveau sous corniche est similaire.
- elle n'est pas implantée à l'alignement, et sa façade avant est légèrement en oblique et en recul par rapport à la maison mitoyenne de droite,
- sur le côté gauche, la parcelle comprend un passage étroit vers le jardin, libérant deux pignons proches et écartés par un espace constituant une servitude de passage,

- L'acte datant de 1922 stipule textuellement ce qui suit : « *il existe un chemin de décharge à la rue d'une largeur de 80cm, le long de la propriété attenante, appartenant à Mme Hayen et au profit de cette parcelle et de deux parcelles y contiguës appartenant respectivement aux comparants M Jules et Luc Vandebroeck. Cette servitude continuera à exister* »;
- La largeur de la servitude a été réduite par la mise en place d'un isolant de 12cm d'épaisseur sur le pignon de la maison faisant l'objet de la demande et ayant fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en 2014 (PUn°16-41846-2014). Ce permis ayant été délivré sous réserve des droits des tiers.

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

- La mise en conformité de la mise en place d'une porte d'accès à la servitude en métal laqué ;
- La modification de la porte d'entrée de la maison ;
- Modification des châssis et des divisions de la situation de fait ;

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

- Le fond servant de la servitude (n°118 sur lequel porte la demande) porte dès lors atteinte à la servitude bénéficiant aux fonds dominants, ce qui ne peut se faire sans l'accord de ces bénéficiaires : il y a lieu de fournir l'accord des bénéficiaires de cette servitude sur la mise en place d'un portail fermant l'accès à celle-ci ;

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

- La nouvelle porte extérieure d'accès à la servitude s'intègre à l'ensemble bâti de par le choix de son esthétique classique ;
- Celle-ci permet de sécuriser les lieux de manière élégante ;

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

- La suppression de la partie maçonnerie située au-dessus de la porte d'entrée de la maison améliore l'esthétique générale de la façade et offre un confort indéniable à l'entrée de cette habitation en lui offrant une imposte vitrée ;
- La modification des châssis et de certaines divisions, telles que prévues, peut être envisagée dans la mesure où l'esprit typique de ces maisons ouvrières est respecté ;

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

- Fournir l'accord des bénéficiaires de la servitude sur la mise en place d'un portail fermant l'accès à celle-ci ;
- Recréer une imposte au niveau du châssis du rez-de-chaussée et dans la partie inférieure la division en trois pans, dans l'esprit typique de ces maisons ouvrières ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le châssis peut être modifié ;
- d'être accessoire en ce qu'elle ne concerne que le portail ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les accords doivent être fournis

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/01/2018
objet n° 6

Dossier 16-43697-2017 - Enquête n° 257/18

Demandeur : Monsieur Yannik Bellefroid Derby S.A.

Situation : Rue Vanderkindere de 178 à 180

Objet : mettre en conformité la devanture d'une surface commerciale et changer l'utilisation d'un commerce en agence de paris sportifs

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43697-2017 introduite le 29/09/2017 par la S.A. Derby c/o Monsieur Yannik Bellefroid et visant à mettre en conformité la devanture d'une surface commerciale et changer d'utilisation un commerce en agence de paris sportifs sur le bien sis Rue Vanderkindere de 178 à 180;

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12 au 25/12/2017 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- l'absence de l'accord de la copropriété,
- des poutres ont été installées à l'intérieur, cela figure au plan, mais l'objet de la demande ne le mentionne pas,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/09/2017 : dépôt de la demande

20/11/2017 : accusé de réception d'un dossier complet

11/12 au 25/12/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant des commerces aux rez-de-chaussée et des logements aux étages,
- Dans ce quartier, la rue est à sens unique, le stationnement est autorisé des deux côtés,
- L'immeuble n°178/180 sur lequel porte la demande a été bâti en 1934. Il présente un gabarit R+3,
- Il comprend 2 commerces au rez-de-chaussée avec l'entrée des communs au centre de la façade,
- Le bâti environnant est en ordre fermé, implanté à l'alignement, constitué d'immeubles à appartements et de maisons,
- La maison de droite (n°182) présente un gabarit R+4,
- La maison de gauche (n°176) présente une façade aveugle aux étages et va subir une importante transformation en vue de construire des logements aux étages,

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

- Le commerce de paris sportifs s'est installé à la place d'un commerce,
- La vitrine et l'enseigne ont été modifiés,
- La vitrine est couverte d'autocollant, ce qui déroge au RUC enseigne,
- Des travaux de gros œuvre par le remplacement de linteaux et l'élargissement des 3 baies entre les différentes pièces,

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

- La demande modifie la teinte de la devanture,
- Le pari sportif est un commerce dont les heures d'ouverture sont plus tardives que les autres commerces de la rue, et de la présence éventuelle à l'avant du commerce,

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

- en matière de programme :
 - le commerce est modifié en 'pari sportif',
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la vitrine est couverte d'autocollant, alors que le RCU enseigne limite la superficie de ceux-ci à 20% de la superficie de la vitrine,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les travaux ont été entrepris sans l'accord de la copropriété,

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, la demande est soumise à l'application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur **HoReCa**, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit,
- La clientèle, lors des paris, peut être amenée à entrer et sortir du commerce. Il y a lieu de prévoir un cendrier et une poubelle à l'extérieur du commerce afin d'éviter les déchets sur la voie publique
- La demande déroge au RCU, article 9 – Vitrine en ce qu'elle est couverte d'autocollant, à plus de 20%,

Conditions à inscrire dans le permis d'urbanisme :

- Respecter le RCU enseigne, article 9 en diminuant le pourcentage de couverture de la vitrine par des autocollants à 20%, à réaliser ces travaux dans les 2 mois de la délivrance du permis,
- Placer un cendrier et une poubelle à l'extérieur du commerce aux heures d'ouvertures,

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 RCU, article 9 n'est pas accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/01/2018
objet n° 07

Dossier 16-43516-2017 - Enquête n° 264/18

Demandeur : Immolbro - Messieurs Cedric, Olivier et Géry Olbrechts

Situation : Chaussée d'Alseberg 727

Objet : transformer et étendre un immeuble de commerce et logements, en rehaussant la façade arrière de manière à créer un duplex au 2ème et 3ème étage, régulariser l'extension du commerce du rez ayant entraîné la suppression d'un logement + régulariser le changement des châssis

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43516-2017 introduite le 16/06/2017 par IMMOLBRO – c/o Messieurs Cédric, Olivier et Géry Olbrechts, et visant à transformer et étendre un immeuble de commerce et logements, en rehaussant la façade arrière de manière à créer un duplex au 2ème et 3ème étage, régulariser l'extension du commerce du rez ayant entraîné la suppression d'un logement + régulariser le changement des châssis sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 727 ;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification totale ou partielle d'un logement en ZH ;
 - application de la prescription particulière 22.1 du plan régional d'affectation du sol, portant sur l'aménagement de surfaces affectées au commerce au 1^{er} étage ;
- 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 :
 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - Art. 6 Toiture (hauteur) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2017 au 25/12/2017 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/06/2017 : dépôt de la demande ;

18/07/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

15/12/2017 : accusé de réception d'un dossier complet ;

11/12/2017 au 25/12/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

10/01/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis du SIAMU émis le 13/07/2017 et joint à la demande ;

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

- L'immeuble de commerce et de logements est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la chaussée d'Alseberg, dans le tronçon compris entre la rue Xavier De Bue au Sud et la rue Alphonse Asselbergs au Nord ;

- Le bien présente un gabarit R + 2 + Toiture à versants, ainsi que des annexes en façade arrière, à l'instar de l'immeuble voisin de gauche (n° 729). La maison voisine de droite (n° 725), présente quant à elle un gabarit moindre en matière de hauteur de construction. Elle comporte également des extensions en façade arrière
- Un jardin paysager enclavé se développe à l'Ouest. L'intérieur de l'îlot est bâti par un immeuble de gabarit important et comportant de nombreux boxes de garages ;

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

- La mise en conformité de la situation existante de fait du rez-de-chaussée commercial et de la répartition des logements aux étages :
 - Aménagement du rez-de-chaussée sur sa totalité en commerce et non, en partie, en logement ;
 - Aménagement de 2 logements aux étages ;
 - Les menuiseries extérieures sont en PVC et non en bois ;
 - Création d'une annexe comportant le WC au rez ;
- Actes et travaux projetés :
 - La demande a pour objet la rénovation de la maison et l'amélioration des espaces en rehaussant la façade arrière de manière à pouvoir créer un duplex au 2^{ème} et 3^{ème} étage et amener davantage de lumière dans les lieux de vie et dans les futures chambres se trouvant sous le versant ;
 - La rénovation a également pour but de remettre les 2 appartements aux normes en ce qui concerne les planchers EI60 entre les appartements et de prévoir des portes EI30 pour chaque appartement ;
 - Le projet consiste en l'agrandissement du commerce au rez-de-chaussée en connectant l'annexe liée au magasin avec la pièce d'entresol située juste au-dessus. Un nouvel escalier en hélicoïdal est réalisé de sorte que ces nouveaux espaces communiquent librement. L'accès par le palier d'entresol au R+0.5 est refermé de manière à le privatiser. La pièce d'entresol fera office de bureau pour l'activité commerciale ;
 - Au 1er étage un appartement une chambre sera créé avec le lieu de vie (séjour et cuisine ouverte) du côté rue profitant du balcon existant et la chambre côté jardin profitant du calme de l'intérieur de l'îlot ;
 - Le premier étage donnera également accès au duplex du 2^{ème} et 3^{ème} en privatisant la cage d'escalier commune. Au 2^{ème} étage le lieu de vie sera traversant pour profiter un maximum de la lumière (orientation Est-Ouest). Au 3^{ème} étage la façade arrière sera rehaussée pour y accueillir 3 chambres et 2 salles de bains. Du côté rue les chambres seront éclairés par deux fenêtres de toit. La pente de toiture restera inchangée. Du côté jardin la chambre parentale sera éclairée par une fenêtre de toit ainsi que par une porte-fenêtre. La pente de la toiture s'alignera à celle du bâtiment voisin n° 729 et ne dépasse pas de plus de 3 m le bâtiment voisin n°725. L'isolation complète est également prévue sur l'ensemble de la toiture ;

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

- Le projet propose une extension de la surface commerciale, dans le respect des spécificités des lieux et des alignements des façades voisines. L'extension pour le WC est, quant à elle, plutôt minime ;
- Le projet propose une extension de l'activité commerciale à l'entresol, afin d'augmenter la superficie dédiée à la vente et offrir au commerce un espace secondaire pour sa gestion ;
- L'usage du jardin n'est pas spécifié et il s'indique d'en octroyer l'accès aux logements supérieurs afin de permettre une gestion optimale de cet espace non bâti ;
- Le projet propose l'aménagement de 2 logements aux étages, dont une unité plus petite au 1^{er} étage, de sorte à effectuer la transition entre l'activité commerciale et le reste de la maison ;
- Le réaménagement du logement supérieur, offrant une capacité de 3 chambres à coucher, s'effectue par le biais de la rehausse du versant arrière de la toiture, de sorte à en minimiser l'impact vis-à-vis du voisinage ;
- La demande est muette quant à la localisation des locaux communs pour les 2 logements ainsi que des locaux destinés à l'entreposage des vélos et des poussettes ;
- Les modifications apportées aux façades avant et arrière en respectent peu la nomenclature ;

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

- application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation :
 - la suppression du logement lié au commerce et l'aménagement de 2 unités d'habitation au sein du logement unifamilial supérieur permettent d'offrir une diversité de typologie d'appartements en optant pour un logement de plus petite capacité au 1^{er} étage et effectuant la transition entre le commerce et les étages supérieurs, et en optant pour un grand logement de 3 chambres à coucher aux étages. Les surfaces affectées au logement sont augmentées sur la parcelle ;
 - le projet s'inscrit dans la redynamisation de ce noyau commercial du centre de la Commune d'Uccle ;
 - le quartier est bien desservi en transports en commun et est situé à proximité des équipements et services ;
- application de la prescription particulière 22.1 du plan régional d'affectation du sol, portant sur l'aménagement de surfaces affectées au commerce au 1^{er} étage :
 - le projet propose une extension au niveau de l'entresol en façade arrière afin de pouvoir proposer un espace dédié à la gestion du commerce. Toutefois, cet espace pourrait être aisément affecté aux locaux communs des logements supérieurs et permettre un accès direct vers le jardin afin de pourvoir en garantissant son usage ;
- 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 :
 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne :
Cette dérogation vise l'extension du bâtiment à l'arrière au niveau du rez, afin de permettre l'aménagement d'un WC pour le commerce. Cette extension, relativement minime, s'inscrit dans les profils des murs de clôture et n'impacte pas de manière négative la maison voisine de droite ;
 - Art. 6 Toiture (hauteur) :
Le projet d'extension de toiture s'inscrit dans le respect de cette prescription. Ce motif d'enquête publique est dès lors nul et non avenu ;

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

- Permettre l'usage indifférencié du jardin pour les logements en limitant les infrastructures extérieures (opter par exemple pour la création d'un passage sur la toiture plate du commerce et la création d'un escalier le long de la façade) ;
- Présenter les plans d'aménagement du jardin ;
- Présenter les plans du sous-sol ;
- Proposer une façade pour le rez-de-chaussée commercial, davantage en harmonie avec le reste de l'immeuble ;
- Présenter des châssis respectant les caractéristiques d'origine des menuiseries extérieures en ce qui concerne les matériaux (bois), ceintrages, et divisions ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le réaménagement et la transformation de l'immeuble peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré au cadre urbain environnant ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/01/2018
objet n° 8

Dossier 16-43715-2017 - Enquête n° 262/18

Demandeur : Monsieur Mihaly VARHEGYI

Situation : Rue du Roetaert 122

Objet : rénover et étendre le rdc d'une maison unifamiliale, modifier le versant avant de la toiture en toiture Mansart, isoler les façades, remplacer les châssis, modifier l'aménagement de la zone de recul

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure:

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43715-2017 introduite le 20/10/2017 par Monsieur Mihaly VARHEGYI, et visant à rénover et étendre au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale, modifier le versant avant de la toiture en toiture Mansard, isoler les façades, remplacer les châssis, modifier l'aménagement de la zone de recul sur le bien sis Rue du Roetaert 122;

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°27 QUARTIER KERSBEEK (AR du 13.12.1962) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°II Matériau qui prescrit « 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 variant du blanc cassé au jaune clair. Chaque groupe de constructions aura toutes ses façades exécutées dans une même unité de matériaux » en ce que l'extension arrière est proposée en bardage bois et la façade avant est proposée en enduit blanc,
 - non-respect de l'article n°II Implantation qui prescrit « surface bâtie : maximum ¼ de la superficie totale » en ce que l'emprise atteint 37% au lieu de 25%. La maison existante dépasse déjà l'emprise maximale (27%),
 - non-respect de l'article n°II Toiture qui prescrit « Les toitures à versants sont obligatoires et seront couvertes par des tuiles de teinte rose ou d'ardoises. Elles présenteront une inclinaison de 30 à 45°. L'Eternit ardoisé est admis » en ce que la demande propose un versant avant en toiture Mansard,
 - non-respect de l'article n°III Zone de recul en ce que la zone de recul de 4 mètres est empiétée par l'isolation proposée en façade avant,
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6, §2 qui prescrit « la largeur des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade», en ce que la lucarne proposée représente 70% de la largeur de la façade (mesure entre axe mitoyen),
 - non-respect de l'article 6, 2° hauteur de la toiture de l'annexe, en ce que la toiture plate de l'annexe est plus haute que le versant de la véranda voisine,

- application de l'article 67 du CoBAT et des mesures particulières de publicité du PRAS requises dans PPAS < 01.01.1981 : prescription 2.5.2° - Modification des caractéristiques du cadre urbain environnant,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12 au 25/12/2017 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante:

20/10/2017 : dépôt de la demande

28/11/2017 : accusé de réception d'un dossier complet

11/12 au 25/12/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, sous forme de clos, bâti de maisons groupées et qui présente un caractère très homogène par les gabarits, la hauteur des corniches et toitures et le style architectural,
- Dans ce quartier, la rue dessert de clos, les maisons sont implantées en recul, de maisons unifamiliales de gabarit R+1 à R+2 implantées;
- La maison n°122 sur laquelle porte la demande dans un groupe de 5 maisons très homogènes, les façades sont en brisques, les versants de toitures en tuile, sans lucarne sur le versant avant. Seuls les matériaux de sous-bassement diffèrent d'une maison à l'autre. Le versant arrière de la toiture a été modifié en toiture Mansard. Le brisis présente une large lucarne,
- La zone de recul présente un aménagement paysagé de qualité, réduisant la largeur de l'accès au profit des plantations, et ce qui fait partie de la qualité des lieux,
- La maison de droite (n°124) de type 3 façades présente un caractère un peu plus moderne dans le dessin des baies,
- La maison de gauche (n°120) bénéficie d'une véranda autorisée par le permis d'urbanisme 31046-1990, dans le cadre d'une dérogation au PPAS qui régit ce clos,

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

- L'extension du rez-de-jardin,
- L'isolation des façades,
- Le remplacement des châssis et la modification de leur couleur de blanc en gris anthracite,
- La modification du versant avant de la toiture en toiture Mansard, avec une large lucarne,
- La modification de l'aménagement de la zone de recul,

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

- La demande porte sur la modification de l'aspect de la façade et de la toiture, dans un quartier très homogène,

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

○ en matière de programme:

- l'extension arrière permet l'agrandissement des locaux de vue en liaison avec le jardin,
- la 5^{ème} chambre n'est pas autonome. Son aménagement impose la création d'un brisis et d'une large lucarne qui perturbe l'homogénéité du groupe de maisons,

○ en matière d'implantation et de gabarit:

- la maison en situation existante dépasse l'emprise de 25% (27%). Sa profondeur est pourtant peu importante (8 mètres). La maison voisine de gauche n°120 bénéficie d'une véranda dont la profondeur est respectée par la demande. La profondeur de la maison de droite est dépassée de 2.20 mètres,
- l'extension s'inscrit dans la profondeur des murs de jardin. Une légère rehausse est nécessaire pour la construction de la toiture plate,

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

- la modification de la zone de recul simplifie et banalise l'aménagement, alors que l'aménagement existant offre davantage de verdure à l'alignement, ce qui fait partie de la qualité des lieux,

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

- la maison dispose d'un garage,

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- le remplacement des châssis et porte en bois de teinte blanche par des châssis en PVC de teinte gris anthracite, la modification de la teinte de la corniche et le remplacement du sous-bassement en pierre bleue, sont accompagnés de la pose d'enduit blanc sur isolant,
- ces modifications tranchent avec le caractère très homogène de ce tronçon de la rue,
- si le PPAS permet l'enduit de façade, il impose néanmoins le maintien du caractère d'ensemble,

- le bardage de l'extension arrière est en bois,

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, la demande est soumise à :

- l'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°II Matériau qui prescrit « 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 variant du blanc cassé au jaune clair. Chaque groupe de constructions aura toutes ses façades exécutées dans une même unité de matériaux » en ce que la façade avant est proposée en enduit blanc, alors que les façades du groupe de maisons sont en briques, ce qui rompt l'harmonie et l'homogénéité des façades. L'extension arrière est proposée en bardage bois posé horizontalement, ce qui cadre avec le jardin largement arboré en fond de parcelle,
 - non-respect de l'article n°II Implantation qui prescrit « surface bâtie : maximum ¼ de la superficie totale » en ce que l'emprise atteint 37% au lieu de 25%. La maison existante dépasse déjà l'emprise maximale (27%). Les maisons sont de faibles dimensions (8 mètres de profondeur). Plusieurs d'entre elles ont été agrandies à l'arrière. L'extension s'adapte à la profondeur de l'extension de la maison de gauche sans dépasser de 3 mètres de profondeur. La dérogation au PPAS se justifie en raison de la faible profondeur des maisons,
 - non-respect de l'article n°II Toiture qui prescrit « Les toitures à versants sont obligatoires et seront couvertes par des tuiles de teinte rose ou d'ardoises. Elles présenteront une inclinaison de 30 à 45°. L'Eternit ardoisé est admis. » en ce que la demande propose un versant avant en toiture Mansard. Ce gabarit ne cadre pas avec les maisons du groupe et celles du clos, dont les corniches et les versants de toiture sont réguliers et homogènes,
 - non-respect de l'article n°III Zone de recul en ce que la zone de recul de 4 mètres est empiétée par l'isolation proposée en façade avant. Bien que la dérogation soit mineure, la modification du caractère de la maison dans un groupe homogène ne répond pas au bon aménagement des lieux,
- l'application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6, §2 qui prescrit « la largeur des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade», en ce que la lucarne proposée représente 70% de la largeur de la façade (mesure entre axes mitoyens). Cette lucarne combinée au brisis de toiture est fortement présente dans le paysage de la rue, rompant le caractère d'ensemble,
 - non-respect de l'article 6, 2° hauteur de la toiture de l'annexe, en ce que la toiture plate de l'annexe est plus haute que le versant de la véranda voisine. La dérogation est mineure et la toiture plate est plus adaptée à une orientation Nord qu'une véranda,
- l'application de l'article 67 du CoBAT et des mesures particulières de publicité du PRAS requises dans PPAS < 01.01.1981 : prescription 2.5.2° - Modification des caractéristiques du cadre urbain environnant. Le cadre urbain est très homogène, tant par les matériaux des façades que par les gabarits, pentes de toiture, corniche débordante, l'absence de lucarne sur le versant avant, les châssis majoritairement blanc. La demande modifie l'aspect de la maison en proposant un enduit blanc sur isolant, des châssis de teinte foncée, une large lucarne sur le versant avant de la toiture. Le groupe de maisons perdra ce caractère homogène, ce qui va à l'encontre de l'objectif du PPAS et du bon aménagement des lieux,

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

- renoncer à l'isolation de la façade avant,
- renoncer à la modification de l'aménagement de la zone de recul,
- renoncer à la modification du versant avant de la toiture et à la lucarne telle que proposée. Des fenêtres de toiture peuvent y être installées,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension arrière peut être maintenue, objet principal de la demande,
- d'être accessoires,

➤ supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'enduit sur isolant déroge à l'implantation, et au matériau de façade, et que le brisis déroge à la pente de toiture,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/01/2018
objet n° 09

Dossier 16-43524-2017 - Enquête n° 265/18

Demandeur : Madame Line ERSBOELL - WINSTON OPTIQUE S.P.R.L.

Situation : Rue Vanderkindere 192

Objet : changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial + logement en rez-de-chaussée commercial

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43524-2017 introduite le 22/06/2017 par la S.P.R.L. Winston Optique sprl - c/o Madame Line ERSBOELL, et visant à changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial + logement en rez-de-chaussée commercial sur le bien sis Rue Vanderkindere 192 ;

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

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

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

- application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification totale ou partielle d'un logement en Zone d'Habitation ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2017 au 25/12/2017 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/06/2017 : dépôt de la demande ;

18/07/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

19/12/2017 : accusé de réception d'un dossier complet ;

11/12/2017 au 25/12/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

10/01/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis du SIAMU émis le 31/10/2017 et joint à la demande ;

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

- L'immeuble de commerce et de logements faisant l'objet de la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue Vanderkindere, à proximité de l'angle qu'elle forme avec l'avenue Albert;
- Le bien compte un rez-de-chaussée commercial et 2 étages de logements. A l'arrière du commerce se trouve un logement (conformément à la situation existante de droit);
- Les logements disposent d'un accès distinct de celui du commerce sur la gauche de l'immeuble, l'accès au commerce s'effectuant également en partie latérale de gauche;
- La façade de l'immeuble présente de belles caractéristiques architecturales et patrimoniales. Elle est axée sur un bow-window central. Cependant les châssis ont été remplacés par des menuiseries en PVC. Les menuiseries en partie basse du bow-window ont également été remplacées et simplifiées;
- Vu l'attestation de propriété attestant que la totalité du bien appartient à une seule propriétaire qui n'est pas la demanderesse, cette-dernière ayant signé la demande en qualité de locataire ;

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

- L'extension du commerce à l'arrière du rez-de-chaussée, au droit du logement existant ;

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

- Le projet s'inscrit dans le cadre de la transformation du rez commercial, selon le PU 16-43485-2017 ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Le projet propose l'extension d'une surface de vente le long d'un liseré de noyau commercial ;

- Le logement arrière présente une superficie très restreinte (31 m²) et peu de qualités d'habitabilité ;
- Le projet permet d'aménager un commerce traversant et permet une perspective visuelle vers le jardin arrière ;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/01/2017
objet n° 10

Dossier 16-43620-2017 - Enquête n° 266/17
Demandeur : Monsieur Adam KLOPOTOWSKI
Situation : Chaussée de Saint-Job 214
Objet : agrandir, rehausser et transformer une maison unifamiliale

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis dans l'attente d'un sondage démontrant la possibilité de supprimer l'enduit peint ou le cimentage réalisé sans permis d'urbanisme en façade avant ;

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10 janvier 2018
objet n° 11

Dossier 16-43690-2017 - Enquête n° 259/17

Demandeur : Monsieur et Madame VAN KAN Geoffroy et DUQUE Wendi

Situation : Chaussée d'Alseberg 669

Objet : agrandir et modifier le volume d'une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43690-2017 introduite le 25/09/2017 par Monsieur et Madame VAN KAN Geoffroy et DUQUE Wendi et visant à agrandir et modifier le volume d'une maison unifamiliale sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 669;

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation(s) au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "lorsque deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que le projet prévoit une extension au R+1 qui dépasse le profil de la maison de gauche le plus profond et une extension au R+3 qui dépasse le profil du voisin des deux voisins;
 - non-respect de l'article n°6 – toiture hauteur qui prescrit « la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut » en ce que le projet prévoit une extension au R+1 nécessitant la mise en conformité de la rehausse du mur mitoyen de gauche et une extension au R+3 nécessitant des rehausses des murs mitoyens des deux voisins;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2017 au 25/11/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/09/2017 : dépôt de la demande;

17/11/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/12/2017 au 25/11/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/01/2018 : séance publique de la Commission de Concertation ;

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

- La maison sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2+Toiture à versants,
- Elle est située le long de la chaussée d'Alseberg en zone d'habitation et le long de l'espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol ;
- Le jardin est situé un niveau plus haut que le niveau de la rue ; Le rez-de-chaussée accueille l'entrée, un garage et des caves et buanderie ainsi qu'un escalier extérieur permettant l'accès au jardin ;
- Elle a fait l'objet en 1976 d'agrandissement (PU n°16-27907-1976) qui autorise :
 - l'extension existante en façade arrière au R+1 mais pas la fermeture de la terrasse par un toit plat qui a nécessité la rehausse du mur mitoyen de gauche ;
 - une extension au R+2 mais qui n'a pas été construite ;
- La plateforme au R+3 est accessible via une porte fenêtre n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation. Un garde-corps a été placé au droit de la façade laissant supposé l'utilisation de celle-ci en terrasse sans autorisation préalable ;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale ;
- La démolition de l'extension au R+1 et la reconstruction d'une extension sur la totalité de la largeur de la parcelle (et la mise en conformité de la rehausse du mur mitoyen de gauche réalisée sans autorisation préalable il y a de nombreuses années probablement) ;
- La création d'une pergola dans le prolongement de l'extension au R+1 en contact avec le jardin ;
- La modification de la toiture en façade arrière en vue d'y inscrire une extension au R+3 ;
- L'utilisation de la plateforme au R+3 en terrasse avec rehausse du mur mitoyen de gauche ;
- Aucune modification n'est apportée en façade avant ;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation en lui offrant :
 - une grande cuisine avec îlot central en contact avec le jardin et largement ouverte sur le salon au R+1 tout en conservant l'accès extérieur à la cave le long de la mitoyenneté de gauche (escalier extérieur conservé) ;
 - une chambre parentale confortable avec dressing et salle de douche au R+3 ;
- Le projet améliore l'esthétique de la façade arrière de par :
 - Les matériaux proposés pour les extensions (bois) ;
 - Le rythme donné par les colonnes débordantes (gites) au niveau de la pergola et de la façade au R+3 ;

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

- La terrasse au R+3 pourrait s'envisager moyennant le respect du code civil sans rehausse du mur mitoyen : en effet, celle-ci ne constitue que l'accessoire à une chambre et sera dès lors peu utilisée mais il y a lieu de se conformer au code civil sans rehausser de mur et sans placer de pare-vues (soit obtenir l'accord du voisin sur la servitude de vue, soit réaliser un recul de 1.90m non accessible) ;
- La plateforme au R+1 (toiture plate de l'extension du R+1) devra recevoir une finition esthétique (gravillons ou toiture verte) ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- le projet prévoit une extension au R+1 qui dépasse le profil de la maison de gauche le plus profond et une extension au R+3 qui dépasse le profil du voisin des deux voisins;
- le projet prévoit une extension au R+1 nécessitant la mise en conformité de la rehausse du mur mitoyen de gauche et une extension au R+3 nécessitant des rehausses des murs mitoyens des deux voisins;
- L'extension au R+1 (en contact avec le jardin) peut s'envisager car celle-ci ne modifie pas la situation existante de fait et ne nécessite pas de rehausse de mitoyens ;
- Cependant la toiture au-dessus de la terrasse au rez-de-chaussée prolonge encore cette extension de manière significative et ne peut s'envisager, du fait des rehausses de mitoyens à prévoir ;
- La modification de la pente de la toiture sur le versant arrière sur toute la largeur de la parcelle peut s'envisager.
- L'extension au R+3 du côté du dressing dépassant le voisin de droite, suite aux éléments d'étude d'ensoleillement présentés en séance, peut s'envisager étant donné le faible impact de prise d'ensoleillement après travaux ;

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

- Plateforme au R+1 (toiture plate de l'extension du R+1) : prévoir une finition esthétique (gravillons ou toiture verte) ;
- Terrasse R+3 : se conformer au code civil sans rehausser le mur et sans placer de pare-vues (soit obtenir l'accord du voisin sur la servitude de vue, soit réaliser un recul de 1.90m non accessible) ;
- Supprimer la toiture surplombant la terrasse au rez-de-chaussée, et y prévoir un revêtement semi – perméable ;

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 la réduction du gabarit de manière limitée, les finitions esthétiques et le respect du code civil;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il faut limiter les extensions;

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/01/2018
objet n° 12

Dossier 16-43565-2017 - Enquête n° 246/17

Demandeur : Monsieur et Madame Georges Gaillard et Christine Cox

Situation : Avenue d'Hougoumont 15/A

Objet : transformer et étendre une habitation unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43565-2017 introduite le 07/07/2017, et modifiée en date du 08/01/2018 en application de l'article 126/1 du CoBAT, par Monsieur et Madame Georges Gaillard et Christine Cox et visant à transformer et étendre une habitation unifamiliale sur le bien sis avenue d'Hougoumont 15/A;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis & ter - Quartier SUD-EST - AGRBC du 10/06/1993 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°552 - Délivré le 22/09/2016 à M. et Mme Gaillard-Cox (Lot 2), non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et se conforme à ce permis de lotir vu qu'il ne comporte pas de prescriptions pour ce lot;

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 :
 - art. 1.3 - recul latéral;
 - art. 1.4 - gabarit;
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - art. 11 : zones de recul aménagée en espace de stationnement;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2017 au 04/12/2017 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/07/2017 : dépôt de la demande;

25/08/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/11/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/11/2017 au 04/12/2017: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/12/2017 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté ;

08/01/2018 : dépôt de documents complémentaires et modification de la demande telle qu'introduite en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

10/01/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, peu dense, constitué de grandes parcelles comprenant de grands arbres;
- Dans ce quartier, l'avenue est étroite et le paysage largement arboré, de sorte que les constructions ne sont pas visibles de l'espace public;
- Le bâti environnant de la parcelle sur laquelle porte la demande est constitué de villas 4 façades implantées sur de très grandes parcelles verdurisées;
- Le plan particulier d'affectation du sol affecte la partie sud du territoire qu'il couvre en zone de parc résidentiel, dans laquelle les parcelles doivent présenter une contenance minimale de 25 ares;
- La grande propriété d'angle à l'angle de l'avenue de la Petite Espinette et de l'avenue d'Hougoumont est constituée de deux parcelles cadastrales, dont :
 - celle sur laquelle est bâtie de la maison principale sise avenue de la petite Espinette, 8, qui est cadastrée section H, N°55/02/R27, cette maison étant une villa élégante et cossue du début du siècle passé;
 - celle sur laquelle est bâtie la dépendance (conciergerie aménagée en logement indépendant), sise avenue d'Hougoumont, 15A, de bien moindre contenance, qui est cadastrée section H, n°55/02/S27;
- à noter, au plan, que la maison sise au n°8 de l'avenue de la Petite Espinette est doublement numérotée, en ce qu'elle est également renseignée en tant que n°15 de l'avenue d'Hougoumont;
- le jardin de la propriété est aménagé en parc de grande qualité paysagère, et comporte une piscine;
- Les grands arbres présents se situent en périphérie et en lisière de la propriété, l'intérieur du jardin étant plutôt dégagé;
- Le permis de lotir n° 552, délivré le 22/09/2016 a autorisé la division de la parcelle, conformément aux indices de densité édictées par le PPAS. Les 2 constructions existantes précitées sont implantées sur le lot 2 de ce permis de lotir, lequel est exclu des prescriptions de ce dernier;
- La parcelle voisine de gauche (n° 17 av d'Hougoumont) est bâtie par 2 importantes constructions et présente un important développement de voies carrossables en limite latérale commune et vers l'arrière;
- La parcelle faisant l'objet de la demande fait face à un site dédié à la pratique du sport en plein air, lequel compte une bulle couvrant des terrains de tennis aux abords directs de la maison;
- La maison faisant l'objet de la demande est une construction datant du début du 20^{ème} siècle, présente un bel aspect de conciergerie de style "villa de campagne". Cependant, les particularités originelles de la maison ont été estompées par les différentes transformations apportées au bien ;

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

- La transformation et l'extension de la conciergerie en démolissant le volume salon et salle de bain au rez (façade arrière) et en reconstruisant un nouveau volume sur 2 niveaux (aménagement d'une chambre à coucher, dressing et salles d'eau attenants);

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

- La maison est implantée au Nord d'une construction voisine plus conséquente et est relativement introvertie. Elle dispose de peu de vues ou d'accès vers le jardin;
- Les espaces des 2 chambres sont situées sous la toiture en zone avant, tandis que le volume des combles à l'arrière n'est pas aménageable, de par sa faible hauteur;
- L'extension projetée se présente comme un nouveau volume en longueur, implanté de manière parallèle au volume principal de la construction existante, et adopte une typologie épurée et contemporaine de sorte à ne pas altérer la hiérarchie des gabarits, ni la lisibilité du volume d'origine;
- La nouvelle extension présente néanmoins un développement moindre du côté de la limite séparative de gauche;

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

- en matière de programme, le projet conserve la maison unifamiliale, et propose l'ajout d'une chambre à coucher ainsi que des salles d'eau au 1er étage. Les espaces de vie du rez sont agrandies afin d'en améliorer les qualités d'habitabilité;

- en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'implante à l'arrière du volume principal de la maison d'origine, ce qui a pour conséquence de valoriser les qualités originelles de la maison. Néanmoins, la nouvelle implantation s'inscrit de manière très proche de la limite séparative de parcelle de gauche, ne respectant pas le prescrit du PPAS en matière de dégagement pyramidal. Il est à noter que la parcelle voisine de gauche comprend des immeubles d'importants gabarits et un grand développement de voiries de desserte du côté du projet ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, les plans joints à la demande, présentent pas de les aménagements des abords. Il est à noter qu'un emplacement de stationnement est prévu à l'avant de la maison, et intégré aux aménagements paysager. En effet, la maison ne dispose pas de garage privatif ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, la demande, comprenant la démolition et la reconstruction d'une extension d'une superficie de plus de 30 m², le projet est soumis au RCU sur la gestion des eaux. La note explicative évoque cet aspect, et les plans mentionnent le système d'évacuation des eaux. A ce titre, il apparaît que les eaux de pluie collectées par les toitures de la maison seront dirigées vers le puits perdu. Les eaux usées seront, quant à elles, raccordées au réseau d'égouttage existant;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 155, §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) :
 - La demande d'extension s'implante au droit de l'annexe existante, à savoir 147 cm au lieu de 5 mètres. Toutefois, cette extension s'implante le long d'une zone voisine carrossable et réduit le développement du bâti de près de 2 mètres;
 - L'extension projetée présente un niveau de plus, et à proximité directe de la limite séparative de gauche. Cette option permet d'améliorer les qualités d'habitabilité de la maison et permet de conserver un jardin paysager arrière et latéral de droite d'un seul tenant. Le jardin latéral de gauche, situé le long de la voie carrossable voisine, est sous utilisé actuellement et ne présente pas de qualités paysagères particulières;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - La demande laisse apparaître une zone carrossable à l'avant-plan de la maison. Toutefois, cet aspect de la demande est prévu dans le prescrit du PPAS. Les plans modificatifs présentent un plan d'aménagement paysager de la zone de recul, réduisant les espaces carrossables, conformément à la prescription 12.0 du PPAS;

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

- Le projet est judicieusement intégré au volume de la maison existante et est harmonieusement proportionné en matière d'expression de l'extension;
- Le projet présente un volume d'extension sobre et revêtu de matériaux qualitatifs. Les qualités d'habitabilité de la maison sont nettement améliorées, ainsi que les vues et accès vers les espaces de jardins ;
- L'extension proposée se raccorde à la volumétrie existante au moyen de retraits, afin d'en améliorer la lisibilité ;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/01/2018
objet n° 13

Dossier 16-43644-2017 - Enquête n° 268/18
Demandeur : Monsieur Yves Moiny
Situation : Avenue Bonaparte 23
Objet : construire une cabane de jardin pour enfants à l'arrière de la parcelle

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43644-2017 introduite le 30/08/2017 par Monsieur Yves Moiny, et visant à construire une cabane de jardin pour enfants à l'arrière de la parcelle sur le bien sis Avenue Bonaparte 23.

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° 7 - DOMAINE DE L'EMPEREUR BONAPARTE - AR du 13/12/1958 et, déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

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

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

- elle s'inscrit de manière intégrée à la déclivité du terrain vers la zone classée, et propose une construction de gabarit réduit à vocation récréative, sans contenir d'équipements particuliers ;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° IV – 1) qui prescrit que les constructions secondaires, quelle qu'en soit la nature, sont proscrites en zone de jardin ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2017 au 25/12/2017 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/08/2017 : dépôt de la demande ;

08/11/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

30/11/2017 : accusé de réception d'un dossier complet ;

11/12/2017 au 25/12/2017: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

10/01/2018 : 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 en ordre semi-ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Bonaparte, à l'amorce de l'anneau que forme la voirie ;
- Le bien est jumelé avec la maison voisine de gauche (n° 25). Il présente un gabarit R + 1 + Toiture à versants, et une zone de retrait latéral (droite) ;
- La maison dispose d'un garage intégré au volume principal, contre la mitoyenneté (côté gauche) ;
- Le bien est orienté à l'Ouest pour la façade avant et à l'Est pour la façade arrière ;
- La maison présente, en façade avant, une grande cohérence avec la maison voisine de gauche ;
- La maison voisine de droite présente une façade latérale faisant face au projet, et disposant de peu d'ouvertures vers le bien faisant l'objet de la demande ;
- L'ensemble des maisons de ce quartier présentent une grande cohérence de typologie et de volumétrie ;

- Le jardin paysager présente une pente descendante vers le site Natura 2000, limitrophe à la parcelle et jouxte le site de l'Institut Fond'Roy. La parcelle présente une forme trapézoïdale, du fait de l'amorce de la courbe de voirie ;

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

- Aménager une cabane de jardin dans le bas du talus, et à proximité de la limite séparative de droite (bien sis au n° 21) ;

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

- Le projet s'inscrit dans l'aménagement paysager du jardin, et dans le respect de sa déclivité ;
- Le projet vise à valoriser l'attrait paysager de l'aval de la parcelle ;
- La construction envisagée se présente sous forme de 2 volumes décalés en demi – niveaux, et soutenus, dans le bas de la pente du terrain, par des structures en pilotis ;
- Le projet ne nécessite pas d'abattage d'arbres ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) :
 - Le projet s'inscrit en zone de jardin, mais veille à ne pas imperméabiliser le sol, en prévoyant une structure indépendante ;
 - Le projet s'accorde aux aménagements paysagers du jardin et visent à en valoriser les aspects, notamment en bas de talus, zone moins accessible ;
 - De par son implantation et la présence d'importants écrans arbustifs, la construction secondaire ne sera pas visible depuis la rue, ni depuis l'arrière de la maison existante ni depuis la maison voisine sise au n° 21 ;
 - Le projet n'engendre pas d'impacts envers la Zone Natura 2000, implantée en contrebas du terrain ;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/01/2018
objet n° 14

Dossier 16-42453-2015 - Enquête n° 270/17

Demandeur : Monsieur Jean-Paul De Coster Dexin S.A.

Situation : Rue Engeland de 368A à 372

Objet : la démolition et la reconstruction d'un ensemble de 3 maisons unifamiliales

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42453-2015 introduite le 24/09/2015 par la S.A. Dexin c/o Monsieur Jean-Paul De Coster et visant à la démolition et la reconstruction d'un ensemble de 3 maisons unifamiliales sur le bien sis Rue Engeland de 368A à 372;

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

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

- application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement en ce que le projet prévoit la démolition de 2 logements;
- 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°8 – Hauteur qui prescrit « La hauteur des constructions ne dépasse pas, la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrain est traversé par une ou des voiries », en ce que une maison située à proximité (n°339 rue Engeland) est « anormalement » basse et diminue la hauteur moyenne générale ;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2017 au 25/12/2017 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 :

- Gabarits et hauteur :
 - Le projet déroge au RRU titre I article 8 : malgré le fait que la méthode du niveau naturel moyenné utilisée par le demandeur amoindrit considérablement la hauteur des constructions projetées, cette méthode affiche toujours une hauteur maximale des constructions de 10.60m, même en réduisant la pente de la toiture à 30°.
 - Un relevé topographique complet, un reportage photo et un plan des façades voisines avec un relevé des hauteurs, des ouvertures et du niveau du terrain naturel des bâtiments aurait été bienvenu ;
 - Dérogation non sollicitées ;
- Qualités paysagères de l'intérieur d'ilôt : projet proposé en opposition avec la prescription 0.6
 - Le projet prévoit l'abattage de tous les arbres et aucune replantation ;
 - Excavation de grandes quantités de terres arables ;
 - Murs de soutènements auront un impact sur l'enracinement des haies ;
 - Un relevé topographique plus complet des situations existantes et projetées permettrait de mieux comprendre les mouvements de terre prévus sur la parcelle ;

- Non-respect de l'article 16 de l'arrêté du 12 décembre 2013 (la note explicative aurait du préciser la nature des terres à enlever etc) ;
- Des maisons jumelées, bel étage, ne s'intègrent pas au bâti existant ;
- Création de vues vers les voisins ;
- La profondeur de la construction est très importante ;
- Implantation en retrait par rapport à la maison n0368 implique une dérogation à l'article 7 du RRU ;
- Le projet diffusé sur le site internet ne laisse pas de doute quant à l'exploitation des entrées carrossables comme zone de stationnement alors que cela est interdit à l'article 11 du RRU ;
- Impact important sur l'ensoleillement des voisins de part et d'autres de la parcelle ;
- Nuisances visuelles et effet d'écrasement ;
- La description de la situation existante est dépeinte de manière trompeuse ;
- La demande n'est pas signée ;

Réclamation 2 :

- Hauteur de construction et conformité au RRU : une différence de 30cm de plus par rapport à la hauteur moyenne subsiste et une dérogation non justifiée au RRU existe ;
- Qu'est-ce qui justifie un décrochement des façades avant par rapport à l'alignement de la maison voisine de gauche ;
- Profondeur excessive de la bâtisse par rapport aux voisins et respect du bon aménagement des lieux ;
- Aménagement des pignons en aspect 3 façades et augmentation du nombre de fenêtres ;
- Respect du relief du sol et réduction maximale des déblais

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/09/2015 : dépôt de la demande ;

05/11/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

03/11/2015 au 17/11/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

02/12/2015 : séance publique et avis favorable conditionnel et unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant du Fonctionnaire délégué, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013 de la Commission de concertation.

Vu l'avis favorable unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant de Bruxelles - Développement urbain, Direction de l'Urbanisme, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013 modifiant le CoBAT,

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

Considérant que l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme,

07/04/2016 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 2 du CoBAT et poursuite de la procédure

03/05/2017 : délivrance du permis d'urbanisme par le Collège des Bourgmestres et Echevins ;

5/07/2017 : notification du Conseil d'Etat de l'annulation du permis octroyé en considérant 3 moyens fondés sur quatre;

XXX : retrait du permis délivré et reprise de la procédure d'instruction au stade de la complétude du dossier ;

25/08/2017 : accusé de réception de dossier incomplet ;

23/11/2017 : dépôt des documents demandés ;

11/12/2017 : accusé de réception de dossier complet ;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 24/11/2015,

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel. Il est en évolution de par l'émergence de plusieurs projets de moyenne ou grande envergure ;
- Il présente une grande homogénéité d'implantation, de gabarit et de style architectural ;
- Les gabarits généralement présents sont de type R+1+toiture à versants et R+1/2+T ;
- Le bâti est caractérisé, en ce qui concerne l'îlot faisant l'objet de la demande, par des constructions implantées en ordre ouvert ou semi-ouvert par ensemble de plusieurs maisons jumelées. Les voiries bordant l'îlot, sont, à l'opposé du site, bâties par des constructions en ordre fermé, et de gabarit plus important ;
- Les parcelles concernées par la demande (cadastrées 252M5, 252P4, 252K4 et 252T5) accueillent actuellement deux maisons vétustes et imbriquées l'une dans l'autre, en fond de parcelle et dont certaines parties datent du début du siècle dernier (la maison n°370 ayant notamment fait l'objet du

permis d'urbanisme n°16-1003-1924 en autorisant un agrandissement) dont le gabarit correspond à du R + toiture à versants ;

- Le site faisant l'objet de la demande est fortement minéralisé, de par l'aménagement d'un espace de stationnement et de manœuvres à l'avant-plan des maisons anciennes ;
- Le terrain présente une pente depuis l'avenue de l'Hélianthe, à l'angle de laquelle est bâtie une maison d'habitation bel étage, vers la rue Engeland, formant une courbe à cet endroit. La transition entre le domaine privé et le domaine public est matérialisée par des zones plantées d'arbres à haute tige ;

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

- La démolition de 2 maisons vétustes imbriquées l'une dans l'autre en fond de terrain ;
- La construction de 3 maisons à front de voirie, du côté de la rue Engeland et de gabarit R+1,5+toiture à versants ;

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

- Le souhait d'ériger des maisons unifamiliales au sein de ce quartier est approprié ;
- Les maisons à démolir, malgré le fait qu'elles représentent un témoignage de l'ancienne typologie du bâti, disposent, en regard des renseignements donnés en séance du 02/12/2015 et au vu des photos jointes au dossier, de petites pièces qui sont, par leur enfilade et leur organisation, peu compatibles avec la législation en vigueur, tant en matière de normes minimales d'habitabilité que d'isolation ;
- Leur démolition ne peut cependant s'envisager que pour valoriser cet intérieur d'îlot autour duquel sont disposées plusieurs maisons d'habitation ;
- L'implantation des maisons d'habitation en bordure de voirie s'opère dans la continuité des aménagements en cours. L'aménagement intérieur des trois maisons jumelées est de qualité. En effet :
 - les différentes fonctions sont réparties afin d'optimiser les besoins d'une famille (3 chambres + espace sous toit exploitable) ;
 - les volumétries proposées suivent avant tout le profil existant du terrain et offrent des différences de niveaux entre locaux qui créent des espaces intérieurs agréables et originaux (double hauteur dans le séjour / présence d'une mezzanine etc) ;
- La compacité des nouveaux bâtiments limite la consommation d'énergie pour le chauffage et économise les matériaux en diminuant la surface de l'enveloppe, ce qui est une démarche écologique à encourager ;
- En ce qui concerne les gabarits et le caractère architectural de l'ensemble du projet. L'ensemble des constructions à front de voirie :
 - suit le profil existant de la rue et présente donc des niveaux de rez-de-chaussée distincts permettant d'alléger visuellement le nouvel ensemble bâti ;
 - propose une implantation, des gabarits qui rappellent ceux du tronçon de la rue menant à l'avenue de l'Hélianthe à proximité immédiate ;
- Les documents transmis sont supposés être réalisés de bonne foi et l'autorité délivrante analyse ceux-ci en tant que tels ;

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

- Le projet se conforme à l'article 7 IMPLANTATION du Titre I du RRU qui prescrit « hors sol, 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 bâti existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins » :
 - Les documents déposés reprennent les terrains qui entourent le terrain faisant l'objet de la demande, tant le plan d'implantation que les vues 3D que l'étude d'ensoleillement ;
 - Les distances entre les 3 maisons faisant l'objet de la demande et les bâtiments à proximité sont renseignés au plan ;
 - La distance entre l'angle de la terrasse de la maison de gauche faisant l'objet de la demande et l'angle de la maison n°4 de l'avenue de l'Hélianthe est de 11.09m (8.76m+2.33m), ce qui est tout à fait acceptable en ville ;
 - En effet le projet s'inscrit dans un environnement urbain, à front de rue et non en intérieur d'îlot et par conséquent peut s'envisager ;
 - L'étude d'ensoleillement joint à la demande permet de constater que le projet ne crée pas des inconvénients anormaux au niveau de la perte d'ensoleillement sur les propriétés avoisinantes ;
 - S'agissant d'un terrain à construire, le projet tient compte des remarques de la précédente commission de concertation et respecte des reculs latéraux de 3m aménagés en pleine terre pour les deux maisons d'abouts ;

- Le projet ne présente pas d'atteinte à l'intimité. Le projet présente des percements dans le pignon pour les deux maisons d'abouts conformément aux exigences du précédent avis des membres de la commission de concertation. Du côté de la mitoyenneté de droite (n°4 rue de l'Hélianthe), le pignon donne sur un jardin et non sur la construction. L'habitation voisine n'est donc nullement en vis-à-vis de la façade latérale ;
- Il n'y a pas lieu de demander des élévations des maisons avoisinantes du fait que le projet s'implante à des distances correctes par rapport aux propriétés voisines dans un environnement urbain ;
- Les terrasses des étages peuvent s'envisager car celles-ci ne seront qu'occasionnellement utilisées étant donné qu'elles constituent l'accessoire à des maisons possédant de beaux jardins ;
- La profondeur totale des maisons est de 13.60m n'est pas excessive et s'inscrit dans les normes actuelles de constructions ; L'implantation en recul par rapport à l'alignement peut s'envisager : il y a cependant lieu d'aligner l'ensemble des maisons à la maison voisine n°368 afin de s'intégrer au cadre bâti et de se mettre plus en retrait par rapport au voisinage de la rue perpendiculaire ;
- Le formulaire ne renseigne aucun emplacement pour voiture extérieure et se conforme donc à l'article 11 du RRU ;
- Le projet ne se conforme pas à l'article 8 du RRU – titre I qui prescrit « La hauteur des constructions ne dépasse pas, la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrain est traversé par une ou des voiries » :
 - Le RRU ne précise pas comment calculer la hauteur d'un immeuble dans le cas de constructions isolées ;
 - Il convient de se référer (voir rapport du premier auditeur) au sens usuel des termes, selon lequel la hauteur d'un bâtiment est celle de son point le plus élevé et est mesurée en mètres par rapport au niveau du terrain ;
 - Le requérant a déposé en annexe à sa requête en annulation un rapport réalisé par un géomètre et qui fournit la hauteur des constructions situées sur les terrains qui entourent le projet ; Le géomètre a calculé la hauteur des constructions en prenant le niveau des seuils de porte d'entrée ou de seuils de garages pour les maisons présentant des garages et niveau du faite ;_Ce rapport permet de fixer la hauteur moyenne des constructions avoisinantes à 10.30m ;
 - Le demandeur propose d'estimer la hauteur des 3 maisons projetées en réalisant une hauteur moyenne en prenant en compte la hauteur depuis les seuils des garages et des portes d'entrée des maisons projetées. Afin de pouvoir analyser des informations comparables, cette méthode de calcul ne peut se concevoir et il y a lieu de prendre en considération la valeur la plus défavorable, à savoir la hauteur comprise entre les seuils de garage et le niveau des faites ;
 - Il apparaît que seule la maison n°1 possède une hauteur supérieure à la hauteur moyenne de référence des constructions avoisinantes. En effet, celle-ci présente une hauteur de 10.88m depuis le seuil du garage, soit 58cm de plus que la hauteur moyenne de référence;
 - Considérant le dépassement limité tant en termes de hauteur que du nombre d'unité (une seule maison), cette dérogation peut s'envisager. Il y a lieu de modifier la demande de permis et de solliciter la demande de dérogation ;
 - Les documents transmis (note explicative, niveau des faites des maisons avoisinantes, gabarits des maisons avoisinantes, cotations entre maisons projetées et maisons avoisinantes et les vues 3D) sont suffisants pour pouvoir estimer si le projet s'intègre dans son environnement ;
 - De plus, le projet présente un gabarit similaire à des maisons avoisinantes de type R+1.5+Toiture à versants, notamment la maison mitoyenne de gauche (n°368 rue Engeland) et la maison située en face (n°341 rue Engeland). En effet, l'espace mezzanine n'est pas implanté sur toute l'emprise du bâtiment. Il s'agit d'un espace intermédiaire entre le rez-de-chaussée et le 1^{ier} étage qui ne peut pas être interprété comme un étage complet ;
 - Des maisons jumelées, viennent notamment d'être construites à proximité immédiate rue Engeland à droite du n°360 (ancienne carrosserie) – PU n°16-42838-2016 : construction d'un ensemble de 5 maisons mitoyennes se terminant avec une maison d'about 3 façades ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet améliore les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot en lui rendant un statut de jardin pour les 3 maisons d'habitation implantées à front de voirie ;
 - Le projet prévoit de conserver les haies en mitoyenneté sans modification du niveau ni pose de L en béton ;

- Des L en béton sont placés judicieusement entre chacune des maisons afin de garder des terrains de niveau afin de pouvoir profiter d'un extérieur plat à proximité de la maison ;
- Afin d'améliorer l'intérieur de l'îlot, il y a lieu de prévoir des plantations et fournir un plan paysager ;
- La création de jardin en lieu et place d'une habitation ne nécessite pas de mouvements de terres excessifs et il n'apparaît pas opportun d'exiger de connaître la nature des terres à enlever, la situation de la nappe aquifère etc ;

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 n°0.12. du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement :

- Le bâti existant, témoin d'une ancienne typologie de bâti rural, présente cependant peu de qualités dans ses espaces intérieurs, tant par leur exigüité que par leur organisation en enfilade ;
- Le projet vise la démolition de 2 habitations (242m²) et la reconstruction de 3 nouvelles habitations (660m²) et répond donc à l'exigence de cette prescription générale;

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

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

- La démolition est acceptable, dans le but de valoriser cet intérieur d'îlot :
 - au vu du caractère architectural des espaces existants qui ne permet ni de respecter les normes minimales d'habitabilité et d'organisation, ni de répondre à la législation en vigueur en termes d'isolation ;
 - au vu des très nombreuses interventions architecturales et transformations que les constructions ont subies,
 - au vu de l'architecture quelque peu hybride qui en résulte ;

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

- aligner l'ensemble des maisons à la maison voisine n°368 afin de s'intégrer au cadre bâti ;
- modifier la demande de permis et de solliciter la demande de dérogation à l'article 8 du RRU titre I et signer la déclaration au cadre XIV ;
- prévoir des plantations et fournir un plan paysager ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des modifications limitées, des compléments d'informations et des sollicitations de dérogations
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'ensemble des maisons doit être aligné au voisin de gauche;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La dérogation à l'article 8 du RRU est accordée pour les motivations ci-dessus

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/01/2018
objet n° 15

Dossier 16-43542-2017 - Enquête n° 269/18

Demandeur : S.D.R.C. S.A. - Monsieur Gérald Hibert

Situation : Chaussée de Waterloo 1105

Objet : modifier le permis d'urbanisme n° 16-40482-2012 : changer l'affectation du commerce 02 en HoReCa, transformer les commerces 02 et 03, modifier les locaux communs au sous-sol et au rez-de-chaussée (travaux structurels déjà réalisés)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43542-2017 introduite le 30/06/2017 par la S.A. SDRC - c/o Monsieur Gérald Hibert, et visant à modifier le permis d'urbanisme n° 16-40482-2012 : changer l'affectation du commerce 02 en HoReCa, transformer les commerces 02 et 03, modifier les locaux communs au sous-sol et au rez-de-chaussée (travaux structurels déjà réalisés) sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1105 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 30BIS - QUARTIER DU VERT CHASSEUR - AGRBC du 10/03/1994, et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

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

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2017 au 25/12/2017 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/06/2017 : dépôt de la demande ;

09/08/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

01/12/2017 : accusé de réception d'un dossier complet ;

11/12/2017 au 25/12/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

10/01/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis du SIAMU émis le 30/08/2017 et joint à la demande ;

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

- L'immeuble existant sur lequel porte la demande est implanté :
 - À l'avant, dans un front bâti implanté en ordre continu le long de la chaussée de Waterloo, le long de l'Opstalweg et en mitoyenneté de la Cité du Vert Chasseur ;
- Le rez-de-chaussée est affecté à 3 surfaces commerciales qui occupent la totalité de la superficie de la parcelle. La plus grande surface commerciale (à droite) présente une superficie de 255 m² et dispose d'une sortie vers Opstalweg ;
- La configuration de la parcelle est particulière :
 - de grande profondeur (+/- 30 mètres) et traversante, entre la chaussée et l'Opstalweg pour la partie de droite ;

- de bien moindre profondeur (de +/- 10 mètres à +/- 15 mètres) et mitoyenne à l'arrière des constructions de la Cité du Vert Chasseur pour la partie de gauche ;
- Outre les surfaces commerciales, l'immeuble présente un gabarit R + 2 + étage en recul. le bien abrite 5 logements dont les accès sont distincts de ceux des commerces. Les appartements disposent de 6 emplacements de parking au sous – sol, ainsi que de caves privatives ;
- La surface commerciale est déployée au maximum vers la Chaussée de Waterloo avec également une baie ouverte en façade arrière. L'accès vers les parties privatives est réalisé au centre de l'immeuble ;
- La surface commerciale est divisée en 3 locaux de commerce. Les murs de séparation entre magasins ne sont pas porteurs, de telle manière à permettre leur unification future afin d'avoir un local commercial unique. La surface commerciale de droite (commerce n° 1) a une extension au niveau -1 avec un vide qui permet l'éclairage naturel de cette surface ;
- Un parking est aménagé au niveau -1. Son accès se fait par la rampe du n° 1103 du même propriétaire. Il compte 6 places de parking ;

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

- Aménagement d'un HoReCa au sein du commerce n° 2. La surface du rez-de-chaussée comprendra la salle de restauration ainsi que la cuisine qui sera de type « ouverte ». Un monte-charge sera installé afin de pouvoir relier la salle à la plonge ;
- Modification du niveau sous-sol en partie avant afin de proposer des espaces pour les 2 surfaces commerciales (n°2 et n°3). Pour le Commerce n° 2, le sous-sol a été adapté aux locaux disponibles afin de pouvoir y placer les services attenants au restaurant, tels que la plonge, la chambre froide, les vestiaires, le stock et le local des poubelles, ainsi que le sanitaire pour le public et pour le personnel. Afin de pouvoir relier les espaces rez et sous-sol, un escalier en béton a été réalisé ;
- Le Locataire du Commerce n° 3 a également ajouté une partie de la surface du niveau R-1 pour ses activités commerciales, avec également la création d'un escalier en béton ;
- En raison du remplacement des caves privatives des appartements à l'avant du niveau R-1 afin de permettre l'utilisation par les 2 locataires commerciaux, le projet propose un aménagement alternatif pour les locaux des communs : les caves privatives seront construites en mezzanine au niveau R-1 du commerce n° 1 (1 cave/App.), le local Vélos / Poussettes est placé au niveau du rez – de – chaussée, à côté de l'ascenseur, avec un facile accès depuis la voirie ;
- Modification de la façade à rue au rez-de-chaussée, avec des légères variations des baies, mais également réalisation du revêtement des saillies sera réalisé en pierre bleue, en lieu et place de panneaux en aluminium ;

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

- Le projet conserve la nomenclature de l'intention d'origine et permet d'offrir davantage d'espaces servants aux commerces tout en garantissant l'usage de locaux communs pour les logements ;
- Le projet propose de très légères modifications à la façade avant, dans un souci de respect des spécificités des lieux ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit :
 - Le projet propose l'aménagement s'une surface HoReCa au sein d'un immeuble mixte, afin de pouvoir garantir une offre variée en matière de commerces au cœur d'un noyau dynamique du Nord de la Commune ;
 - Le commerce HoReCa ne dispose pas d'espace extérieur pouvant engendrer des nuisances pour le voisinage et les évacuations sont effectuées par le biais des gaines existantes afin de limiter les nuisances de bruits ou d'odeurs et permettre leur intégration à l'architecture du bâtiment ;
 - Les dispositifs d'enseignes publicitaires sont intégrés à la vitrine commerciale, et de petites dimensions ;

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 motifs émis ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/01/2018
objet n° 16

MIXTE Dossier PU 16-43739-2017 et Dossier PE 10.064 - Enquête n° 260/18

Demandeur : Monsieur et Madame Jan & Anja Mertens & Tackaert MG Retail S.A.

Situation : Rue de Stalle 290

Objet : démolir un bâtiment existant, construire deux bâtiments (implantations commerciales, logements résidentiels, bureaux pour professions libérales, emplacements de stationnement et des espaces verts).

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43739-2017 introduite le 10/07/2017 auprès de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine - Direction de l'Urbanisme, complétée le 19/09/2017 par la S.A. MG Retail c/o Monsieur et Madame Jan & Anja Mertens & Tackaert et visant à démolir un bâtiment existant et à construire deux bâtiments (implantations commerciales, logements résidentiels, bureaux pour professions libérales, emplacements de stationnement et des espaces verts) sur le bien sis rue de Stalle, 290;

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

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

Que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme d'un rapport d'incidences, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 31 de l'annexe B du CoBAT;

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°06 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot,
 - application de la prescription particulière n°3.3 al 2, 3° du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur les superficies commerciales en dehors d'un liseré de noyau commercial entre 200 et 1000 m²,
 - application de la prescription particulière n°3.3 al 3 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur les superficies des grands commerces spécialisés en dehors d'un liseré de noyau commercial de maximum 3500 m²,
 - application de la prescription particulière n°3.5.1° du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur les modifications 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 dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°8 – Hauteur des 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 considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries », en ce que le projet vise une hauteur de 4 et 6 étages, ce type de gabarit n'existe pas dans le quartier,
 - non-respect de l'art. 11 du titre I du RRU - *zones de recul aménagée en jardinet*, en ce que la zone de recul est en partie aménagée en zone de stationnement pour les commerces,
 - non-respect de l'art. 12 du titre I du RRU - *aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que les zones latérales est en partie aménagée en zone de stationnement pour les commerces,
 - non-respect de l'art. 13 du titre I du RRU - *maintien d'une surface perméable*, en ce que la toiture plate du 6^{ème} étage est destinée à recevoir des panneaux photovoltaïques, ce qui ne permet pas l'aménagement d'une toiture verte,

- Motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme / permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre
 - demande de **permis mixte** (art. 124 du CoBAT) en raison de surfaces commerciales de plus de 1000 m², en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2 (catégorie 31 de l'annexe B),
 - demande soumise à **rapport d'incidences** (article 143 du CoBAT – Annexe B – rubrique n°31),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12 au 25/12/2017 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/07/2017 : dépôt de la demande auprès de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine - Direction de l'Urbanisme

09/11/2017 : accusé de réception d'un dossier complet dressé par le fonctionnaire délégué et invitation au Collège des Bourgmestre et Echevins d'organiser les mesures particulières de publicité et d'émettre son avis en application de l'article 177 du CoBAT

09/11/2017 : notification du caractère complet et conforme du rapport d'incidences, établi par le fonctionnaire délégué,

09/11/2017 : demande d'avis aux administrations et instances

16/11/2017 : réception des courriers du 09/11/2017 par le Collège des Bourgmestre et Echevins

11/12/2017 au 25/12/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

08/01/2018 : séance publique de la Commission de concertation

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

L'avis du Service Technique de la Voirie émis le 07/01/2017, et libellé comme suit :

Alignement - limites

L'alignement de la rue de Stalle sera conforme aux indications du plan de bornage et de division dressé le 15 août 2016 par le géomètre Hugo Taelmans.

Il est constaté que l'emprise du projet ne respecte pas l'alignement repris entre les points 14 à 18 du plan Taelmans : le projet semble mordre de presque 4 mètres sur le domaine public de la Région (berme engazonnée sur le plan de bornage) à proximité de l'angle nord-ouest de la parcelle. De même, la limite avec le dépôt de la STIB semble différer de celle indiquée sur le plan de bornage.

Il est demandé de dessiner de manière claire et précise les limites juridiques sur le plan d'implantation et de corriger les abords en fonction de cette configuration.

Il est aussi constaté que l'emprise du projet englobe une partie ($\pm 50\text{m}^2$) du lot 2 du plan de bornage susmentionné : ce point doit être éclairci.

Cotation d'implantation planimétrique

Principes généraux :

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

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

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

Quant au projet :

Il est constaté que le plan d'implantation ne comporte pas de cotation des reculs, ce qui rend tant l'implantation que son contrôle impossibles.

Altimétrie

Principes généraux :

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

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

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

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

Quant au projet :

Il est constaté que les plans ne comportent aucune indication altimétrique permettant de situer le projet dans son environnement ; les coupes n'indiquent aucune référence pour le niveau 0.00 du rez-de-chaussée. La note explicative parle bien d'altitudes "géomètre", mais sans reporter cette correspondance sur les plans.

Il est demandé de fournir au moins deux références altimétriques situées en dehors de la zone d'influence du chantier tout en restant stationnable aisément.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

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

Les eaux à gérer :

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

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

Ce dispositif de gestion est composé :

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

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

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

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

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

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

Description du dispositif de gestion sur les plans : le dispositif de gestion (et son dimensionnement) doit être renseigné sur les plans ainsi que le schéma hydraulique du projet, depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire final, en indiquant également le(s) regard(s) de visite qui doi(ven)t être accessible(s).

Lors du dépôt de sa demande, le demandeur doit joindre les rapports techniques certifiés conformes par son auteur décrivant les contraintes de la situation existante (légalisations en vigueur, type(s) de dispositif(s)/ouvrage(s) adapté(s), nombre d'unités, lieu d'implantation et surface non minéralisée disponible, conception, dimensionnement, mise en œuvre, entretien, nuisances, contraintes pour l'infiltration, etc.), la situation projetée et les mesures de gestion des eaux proposées.

L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions que le projet ne soit pas situé dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua ni dans une zone classée Natura 2000, qu'il offre un espace suffisant, que la distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique soit de minimum 1 mètre – 2 mètres dans le cas d'un puits perdant – et que le test de percolation soit positif ; le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration. Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées n'entraînent aucun risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces ; les eaux de terrasses et balcons ne peuvent pas être infiltrées étant donné les risques de pollution par des produits lessiviels ou de démolage. Les eaux pluviales souillées par des eaux usées ou polluées ou s'étant chargées de substances polluantes suite à leur ruissellement ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectué.

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

- a) un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage) ;
- b) dans le maillage bleu (cours d'eau) ;
- c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents de la Commune d'Uccle ;
- d) en dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

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

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

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

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

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

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

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

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

Quant à l'espace public :

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

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

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

Quant à la présente demande :

Il est constaté que le projet ne comporte que la mention sommaire d'une citerne à récupération de 2 m³ et un bassin d'orage de 216 m³ à placer sous le niveau parking. Ni la citerne, ni le bassin d'orage ne sont conformes au volume exigé par le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux, à savoir 33 litres par mètre carré de surface imperméabilisée.

Considérant la nécessité d'irriguer le jardin suspendu (qui ne bénéficie pas des avantages de la pleine terre), il s'indique d'augmenter la contenance de la citerne, et ce même si la réutilisation domestique se révèle peu évidente. Il est demandé de chiffrer les besoins en eau de ce jardin et de dimensionner la citerne en conséquence.

Trop peu d'informations sont disponibles au sujet du bassin de temporisation (bassin d'orage) : implantation exacte, type, surface raccordées (et présence de terrasses ou non) point de rejet (probablement l'égout) et valeur du débit de fuite.

Il est par ailleurs signalé au demandeur l'existence d'un cours d'eau voûté sous la Promenade Verte longeant le terminus de la STIB. Etant donné la nature peu perméable du sol dans les environs en raison de la hauteur de la nappe phréatique, ce qui rend l'infiltration difficile, **il est suggéré de raccorder l'exutoire du bassin de temporisation à ce ruisseau voûté : moyennant accord préalable de la STIB et de Bruxelles-Environnement (gestionnaire du cours d'eau), le maître de l'ouvrage devra procéder à ses frais au poussage d'un tuyau d'exutoire par forage dirigé sous le terminus de tram depuis son bassin d'orage vers le puits, et aux travaux de raccordement. Le curage de ce tuyau restera à charge du bénéficiaire de l'exutoire (propriétaire du bassin d'orage).**

Stationnement

Modalités :

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

L'attention du demandeur est attirée sur la teneur des articles 11 et 12 du chapitre 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, interdisant de convertir les zones de recul en espace de stationnement.

Afin de faciliter la comptabilisation du nombre d'emplacements de stationnement privés, ceux-ci seront de préférence numérotés.

Stationnement public : le projet sera étudié de manière à supprimer le minimum d'emplacements publics en voirie : la largeur de l'accès carrossable sera réduite au minimum requis pour le passage d'un véhicule au droit du garage, les accès piétons de deux habitations mitoyennes seront accolés afin de permettre de conserver un emplacement de longueur conforme au RRU au droit de la limite entre les biens, adaptation de l'accès en cas de situation dans une courbe, prise en compte de l'aménagement du trottoir (arrêts de bus ou trams)...

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

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

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

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

Quant au projet :

Le nombre d'emplacements de stationnement couverts à destination des 86 logements, plus les commerces et professions libérales s'avère trop faible. Il existe un risque que les habitants utilisent des emplacements extérieurs normalement destinés aux visiteurs, notamment des commerces.

L'approvisionnement des commerces est prévu sans aire de déchargement spécifique, alors que rien n'assure que les emplacements de parking interne en surface ne seront pas occupés également en dehors des heures d'ouverture, d'autant plus qu'aucune barrière n'en empêche l'accès.

Si la discordance entre la limite d'emprise du projet et le procès-verbal de bornage du géomètre Taelmans se confirme, il s'avère dès lors qu'une série d'emplacements de parking à l'air libre longeant l'alignement de la rue de Stalle devraient être supprimés car implantés sur du domaine public régional.

Aménagement ou réfection de l'espace public

Modalités :

Le demandeur a l'obligation de construire ou reconstruire, à ses frais, après achèvement de la construction, un trottoir conforme aux directives de Bruxelles-Mobilité.

Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera mis en œuvre exclusivement sur le domaine privé.

La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.

Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) nécessaire en fonction de la présente demande, le sera aux frais du demandeur.

Le demandeur veillera à ce que son entrepreneur prenne toutes les dispositions nécessaires au maintien de la voirie et du trottoir dans un état de propreté acceptable durant le chantier. Une attention particulière sera portée aux avaloirs et filets d'eau, qui seront contrôlés quotidiennement.

Les travaux de construction du nouveau trottoir seront réceptionnés par l'autorité gestionnaire de la voirie (Région).

Contact :

Bruxelles-Mobilité, Direction Gestion et Entretien des Voiries – Rue du Progrès, 80/1, 1030 Bruxelles – tél. 02/204.21.32, voiries.revetements@sprb.irisnet.be.

Quant à la demande :

La largeur de l'accès carrossable actuel (30 mètres) est excessive et pourrait être réduite à une quinzaine de mètres, gagnant de la sorte 3 emplacements de parking public et réduisant la zone de "conflit" autos-piétons-cyclistes au droit de l'accès au site.

La surface de berme engazonnée en domaine public erronément englobée dans le projet (à confirmer après correction en fonction du plan de bornage Taelemans) atteint une largeur de presque 4 mètres à son extrémité.

Elle pourrait utilement être utilisée pour y créer une noue (rivière urbaine) collectant les eaux pluviales, y compris celles provenant de l'ajutage du bassin de rétention ; l'extrémité de la noue serait raccordée au cours d'eau voûté géré par Bruxelles-Environnement via un forage dirigé sous le site de la STIB jusqu'au ruisseau voûté.

Services publics

Modalités :

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

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

Quant à la demande :

La manière d'évacuer les déchets ménagers n'est pas précisée, alors qu'il n'existe aucun espace dédié au rassemblement et au stockage des containers en attente de ramassage. Il est donc craint que tous ces containers se retrouvent en trottoir et entravent la circulation des piétons et cyclistes.

Il est demandé d'éclaircir ce point et, si besoin, de réserver un espace de stockage des poubelles, tant pour les logements que pour les locaux commerciaux.

L'avis du Service de l'Environnement émis le 08/01/2018, et libellé comme suit :

Considérant que :

- Le projet consiste en 2 immeubles comportant des logements, un parking couvert, un parking à l'air libre et une surface commerciale divisible ;
- Le parking couvert existant est maintenu et intégré au projet ;
- Le Geleytsbeek passe à très faible distance du site ;
- Le projet prévoit un emplacement de vélo par logement plus 10 emplacements pour les visiteurs ;
- Le projet prévoit un espace vert morcelé et composé, à certains endroits, d'aires très étroites et sans qualité environnementale ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- d'augmenter le nombre d'emplacements vélos à raison d'un emplacement par habitant ;
- de revoir l'aménagement des lieux de façon à :
 - o créer une rivière urbaine menant les eaux de pluies et de ruissellement du site vers le Geleytsbeek (à hauteur de la parcelle communale) ;
 - o améliorer la continuité de l'espace vert ;

L'avis du Service de la Mobilité émis le 08/01/2018, et libellé comme suit :

- o **Généralités**
- o Le service Mobilité attire l'attention sur le caractère très automobile de l'espace extérieur (2 bandes de circulation tout autour du bâtiment). L'espace piéton n'est pas présent : le piéton doit emprunter les voies de circulation automobiles.
De plus, l'entrée aux logements est fort éloignée à l'accès au site ; il faut penser à un aménagement ou marquage qui permet de donner une place au piéton pour ce cheminement-là.
- o Il y a lieu de distinguer les emplacements à destination des professions libérales, et des emplacements pour les livraisons (voir plus bas).
- o **Parking extérieur**
 - o Accès
 - o Il vaut mieux **prévoir une barrière gérant l'accès au parking** afin d'éviter une utilisation abusive des emplacements. Le stationnement en voirie est réglementé.
 - o Parking vélos extérieur
 - o A l'extérieur, **les arceaux vélos devraient être près des entrées des commerces. Il faut également les équiper d'un auvent pour protéger les vélos des intempéries, et s'assurer d'installer des arceaux en U inversés, avec barre latérale** (modèle le plus sûr pour accrocher un vélo).
 - o Il faut également **prévoir quelques arceaux vélos pour les professions libérales, voire un box-vélos pour un stationnement sécurisé.**

- Zones de livraison
- Bien qu'il est précisé dans la note explicative que les livraisons auront lieu à horaire décalé, **des emplacements dédiés aux livraisons devraient être signalés**, avec indication des heures auxquelles celle-ci doivent être libres pour les livraisons et dans des dimensions qui respectent le gabarit des véhicules prévus.
- **Une réflexion sur la manière de transporter les marchandises de la zone de livraison vers les magasins, et une réflexion sur les manœuvres des véhicules est également fortement conseillée.**
- **Parking souterrain**
 - Vélos
 - **Veiller à laisser un passage d'une largeur suffisante pour les cyclistes à hauteur de la barrière d'accès.**
 - **Dans le parking intérieur, il est nécessaire de prévoir des arceaux en U inversé à chaque emplacement vélo.** Ceux-ci doivent être espacés de 90 cm côte à côte, et de minimum 2,85 m (à 3,35m) face à face. Il a lieu également de prévoir 2 emplacements pour des vélos-cargos (marquage au sol avec espace suffisant).
 - Pertinence de l'escalier à l'entrée du parking vélo via la rampe d'accès : en cas de maintien, il faut ajouter un système de goulotte pour vélo sur l'escalier.
 - Emplacements pour les personnes portant un handicap
 - **Il convient de rapprocher les emplacements pour PMR à proximité des ascenseurs pour un accès confortable à ceux-ci.**
 - **Il n'y a que 2 emplacements indiqués sur le plan. Il faut prévoir 3 emplacements selon le RRU.**

Vu l'avis du SIAMU émis le 28/08/2017 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 situé à la limite de la commune et de la région, en bordure d'un important axe de pénétration dans la région depuis le Ring Est,
- Dans ce quartier et au départ de la sortie du Ring, la rue de Stalle prolongée représente une entrée de la ville, traversant un zoning de grands commerces spécialisés situés sur le territoire de Drogenbos, puis à partir du rondpoint des Menhirs qui marque la limite communale et régionale, par des activités sportives (installations de « NEMO 33 »), un établissement scolaire, le centre Bruxelles-Formation, un parking public de dissuasion, un immeuble de logements de la Région et le site « Peugeot » faisant l'objet de la demande,
- Le quartier est dès lors très mixte,
- La rue de Stalle est bordée d'arbres et ses abords comportent une piste cyclable latérale à chaque voie de circulation,
- Elle est desservie par la ligne de tram 4, la ligne de bus 98 ainsi que par les lignes de bus 153, 154 et 155 de De Lijn,
- Les gabarits sont peu élevés, avec un maximum de R+3 pour l'immeuble de logements bâti à l'initiative régionale entre la rue de Stalle prolongée et la rue des Polders,
- L'immeuble n°290 sur lequel porte la demande présente un gabarit équivalent à R+1, une typologie de bâtiment industriel de zoning, et est implanté en recul. La parcelle est largement couverte par un parking extérieur,
- La parcelle présente une forme triangulaire et longue, à l'orientation sud-ouest, le terminus de la ligne de tram 4,
- A l'Est de la parcelle, un immeuble de bureau R+3 et un bâtiment abritant un centre de « fitness » sont implantés au centre d'une longue parcelle, fort en recul de la rue de Stalle. Une demande de permis d'urbanisme (16-43750-17) est introduite pour la reconversion et l'extension de l'immeuble de bureau en résidence service,
- Le couvert végétal sur la parcelle est très peu présent et de faible qualité,
- En situation de droit, un rideau d'arbres devait être planté le long de la limite parcellaire longeant le terminus du tram, ce qui n'a pas été fait par Peugeot,
- La principale superficie du site, triangulaire, se prolonge, sous forme d'une aire de faible profondeur, jusque l'alignement de la rue de l'Etoile, et comporte à la fois un immeuble et ses accès, affectés par la concession « Peugeot » aux petits entretiens de véhicules,
- Le terrain est délimité par un plan de bornage de Taelemans,

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

- La démolition du site (immeuble et abords) « Peugeot », sauf le sous-sol,

- La construction de 2 immeubles destinés à :
 - 4 commerces au rez-de-chaussée, destinés à des commerces typiques d'entrée de ville (grands commerces spécialisés),
 - 86 appartements aux étages du bâtiment principal de superficie allant de 64 à 142 m²,
 - 278 m² de bureaux à l'étage du bâtiment annexe,
 - Le maintien d'un parking en sous-sol de 95 emplacements,
 - La réduction du nombre d'emplacements extérieurs (de 140 à 80),
 - La création d'espaces verts sur l'ensemble du site et aux abords de la rue de Stalle,

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

- La demande modifie de manière importante le paysage de la rue de Stalle tant par le programme mixte comprenant un ensemble de logements, que par les gabarits proposés, marquant l'entrée de la ville et améliorant sensiblement l'espace structurant,

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

- en matière de programme pour le bâtiment principal :
 - le rez-de-chaussée comprend 3 commerces s'une surface respective de 580, 1.270 et 1.260 m²,
 - 95 emplacements en sous-sol, dont 2 PMR et 1 pour technicien,
 - 86 emplacements pour vélos, un local pour poussettes de 24 m²,
 - Un programme de logements qui comporte :
 - 18 appartements de 1 chambre,
 - 53 appartements de 2 chambres,
 - 15 appartements de 3 chambres,
- en matière de programme pour le bâtiment secondaire :
 - 1 commerce de 280 m² au rez-de-chaussée,
 - une surface pour profession libérale de 278 m² au 1^{er} étage,
 - la parcelle 230v6 appartenant à Peugeot passe en partie à l'avant de la parcelle du projet 233w, ce que le plan d'implantation n'indique pas correctement,
- en matière d'implantation
 - les deux immeubles sont entourés par les parkings extérieurs, les voiries d'accès et l'accès au garage de sorte que les espaces libres proposés ne peuvent être que résiduels et peu significatifs sur le plan du paysage d'une voirie de cette importance, jalonnée de séquences visuelles et d'éléments de perspectives constituant l'entrée de ville par la Commune d'Uccle,
 - seul le jardin sur dalle au-dessus des commerces présente un espace vert d'un seul tenant accessible aux habitants,
- en matière d'implantation et de gabarit pour le bâtiment principal :
 - les étages se développent en forme de « U » autour d'un jardin central (sur dalle), de gabarit de R+4 et de R+6 pour l'aile située le long du terminus du tram,
 - ces gabarits se justifient en raison des reculs par rapport aux autres constructions du quartier, la situation d'entrée de ville,
 - le plan d'implantation ne tient pas compte plan de bornage, ni de la limite de la parcelle 230V6,
- en matière d'implantation et de gabarit pour le bâtiment secondaire :
 - de gabarit R+1, il est implanté à l'avant, à l'angle du terrain bordant le terminus du tram,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la prescription générale O2 du PRAS impose la création d'espace vert pour l'équivalent de 10% de la superficie de la parcelle, soit 907.8 m² au total, avec un minimum de 500 m² minimum d'un seul tenant,
 - les espaces verts entourent la parcelle de manière résiduelle, ne consistent pas des espaces verts accessibles aux habitants ou participant à la qualité résidentielle ou paysagère du complexe de logements projeté.
 - L'espace vert périphérique totalise une surface de 1546 m², alors que les espaces en bordure des immeubles comptent 436 m²,
 - un espace vert sur dalle, à l'arrière des commerces totalise 267 m²,
 - la parcelle est minéralisée à concurrence de 71 % (pour 89% en situation existante),
 - vu le changement d'affectation du site et la nécessité en conséquence de créer des espaces de détente en pleine terre pour améliorer la biodiversité et l'habitabilité du site, il y a lieu d'augmenter la superficie d'espace vert de pleine terre,

- une toiture verte intensive de 860 m² aménagée sur la dalle des commerces agrémentée l'intérieur du volume en « U » et est bordée de terrasses pour chacun des appartements qui le bordent,
- dans ce bel espace qui constitue un intérieur d'îlot en soi, des cheminements aux tracés souples relient les entrées des communs et les 2 ascenseurs qui relient au rez-de-chaussée. Cette dalle est également accessible depuis les abords par un large escalier,
- tous les séjours des appartements du 1^{er} étage sont orientés vers cet espace vert, dont les façades sont orientées à l'Est, au Sud ou à l'Ouest,
- les toitures plates sont aménagées en toiture verte extensive,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le local vélo (86 vélos) est situé au sous-sol, et est accessible au bas de la rampe existante par quelques marches d'escalier, ce qui déroge au règlement régional d'urbanisme, Titre 2, article 17, §1, 3° n'étant pas aisément accessible depuis l'espace public ou les logements,
 - à l'extérieur, le projet compte 8 emplacements vélos,
 - le parking de 95 emplacements, dont 2 pour PMR, est exclusivement réservé aux 86 logements, dont 9 emplacements pour les employés des commerces,
 - les 64 emplacements extérieurs (à l'Est, au Nord et à l'Ouest) sont destinés à la clientèle des commerces, et les 16 en intérieur d'îlot sont accessoires aux logements,
 - ils sont desservis par une voirie :
 - interne au site,
 - au tracé sinueux,
 - réalisée en « pavés de terre cuite – demi-brique », bordée de végétation,
 - qui se développe à l'avant et sur les côtés de l'immeuble,
 - qui donne accès, à l'arrière, et moyennant un changement de revêtement (gravier renforcé), aux 16 emplacements de stationnement en plein air, accessoires aux logements et situés à l'arrière,
 - le projet déroge au Titre VIII article 18 en ce qu'il n'y a pas de zone de livraison spécifique. Les livraisons se feront in situ, par la voirie interne en dehors des heures d'ouverture des commerces,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet limite la citerne d'eau de pluie à 2 m², et propose que le bassin d'orage soit directement relié aux égouts, alors que le site se trouve à proximité directe du maillage bleu défini par le Plan Régional de Développement Durable,
 - En effet, le lit du Geleytsbeek se situe entre le terminus du tram et le parking de Stalle,
 - Vu la faible possibilité d'infiltration en fond de vallée, vu la nécessité de pompage de l'eau d'un bassin d'orage enterré, il s'indique, en lieu et place d'une telle installation, de créer une noue paysagère conforme au règlement communal d'urbanisme, le long de la rue de Stalle pour permettre après infiltration et temporisation, le rejet des eaux de pluie dans le Geleytsbeek (en passant sous les rails de tram),
 - Cette noue devra pouvoir reprendre le trop plein des eaux de ruissèlement du projet voisin (Permis d'urbanisme 16-43750-17),
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la volumétrie de la façade est façonnée par les terrasses qui longent les appartements, divisées entre elles par des modules de rangement qui constituent avec les dalles la face externe de l'immeuble,
 - l'échelle des plans ne permet pas de vérifier le respect du Titre IV du règlement régional d'urbanisme, accessibilité des bâtiments par les PMR,
- quant à l'organisation des appartements :
 - au 1^{er} étage, 3 appartements traversant de 1 chambre (appartement 1.03, 1.12, 1.15) présentent une organisation particulière :
 - en raison de l'étroitesse de la partie centrale,
 - dans laquelle la chambre, la salle de bain et la salle à manger ne sont accessibles qu'en traversant la cuisine,
 - dans laquelle la salle à manger est sombre, située au centre du plan, et séparée de la chambre par une paroi vitrée qui l'éclaire en second jour,
 - qui pour ces raisons ne répond pas au bon aménagement des lieux,
 - en inversant l'orientation du plan de chacun de ces logements, le séjour avec cuisine peut être plus vaste, orienté vers les terrasses externes,

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, la demande est soumise à l'application de :

- **la prescription générale 0.6. du PRAS - actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots :**
 - le bâtiment principal intervient plus profondément en intérieur d'îlot que le bâtiment existant.
 - bien que les abords soient davantage verdurisés, le site comprend un grand nombre d'emplacements extérieurs qui limite les possibilités d'aménagement des abords au profit des habitants,
 - il y a lieu d'augmenter la proportion d'espace de pleine terre en supprimant la zone de stationnement arrière et ses accès, au profit d'un espace vert de pleine terre accessible et au profit des habitants du site,
- **la prescription particulière 3.3 al 2 3 du PRAS - superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m² :**
 - les deux commerces totalisent, selon le plan du rez-de-chaussée, 280,77m² et 576,56 m², soit près de 860 m² pour l'immeuble, ce qui est conforme au PRAS.
 - ces activités s'inscrivent dans la mixité du quartier et le caractère commercial de cette entrée de Ville,
- **la prescription particulière 3.3 al 3 du PRAS - implantation d'un grand commerce spécialisé de moins de 3500 m² :**
 - les deux commerces totalisent, selon le plan du rez-de-chaussée, 1.272,20 et 1.261,65 m², soit près de 2.535 m² pour l'immeuble, ce qui est conforme au PRAS.
 - ces activités s'inscrivent également dans la mixité du quartier et le caractère commercial de cette entrée de Ville,
- **la prescription particulière 3.5.1° du PRAS - modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions.**
 - Le quartier est essentiellement bâti de constructions monofonctionnelles, peu qualitatives du point de vue de l'architecture.
 - Le projet apporte plus de mixité au quartier en proposant un programme varié de logement.
 - Le projet propose un programme, un gabarit et l'architecture plus urbaine alors que le quartier est davantage de typologie suburbaine.
 - Le projet est à ce titre courageux, audacieux et permet de reculer vers le rondpoint des Menhirs la 'porte de ville'. Il rencontre l'objectif régional d'augmenter le nombre de logements et d'améliorer le cadre urbain environnant,
 - Sur le plan de la composition des perspectives paysagères à grande échelle, il s'indique de proposer, à l'angle du site qui jouxte l'entrée du terminus des trams, un espace vert aux plantations significatives de sorte à :
 - proposer un équilibre paysager avec l'autre côté de la rue (jardins longeant le site de l'école horticole),
 - proposer aux habitants une vue sur des frondaisons plutôt que sur le tronçon de la rue de Stalle prolongée à typologie d'autoroute urbaine,
 - de créer ainsi un espace vert de pleine terre, d'un seul tenant et d'une superficie de l'ordre de 900 m², tout en en limitant le stationnement à +/- 15 emplacements à situer exclusivement le long de la desserte d'accès au garage souterrain,
 - de respecter ainsi, pleinement et de façon significative, la prescription 0.2 du plan régional d'affectation du sol,
- **la dérogation à l'art. 8 du titre I du RRU - hauteur - constructions isolées.**
 - le gabarit proposé dépasse en effet la hauteur des immeubles situés aux alentours en marquant le projet par un volume de gabarit R+6, marquant l'entrée de ville,
 - ce gabarit est admissible vu la configuration particulière des lieux, le caractère de la chaussée, et le caractère quasi-monofonctionnel de l'axe en l'état existant,
 - le projet étant marquant par son programme mixte, il peut l'être également par un gabarit partiellement plus important, marquant l'entrée de ville,
- **la dérogation à l'art. 11 du titre I du RRU - zones de recul aménagée en jardinet :**
 - la zone de recul est en partie aménagée en zone de stationnement pour les commerces,
 - le site 'Peugeot' présentait un grand nombre d'emplacements extérieurs sans qualité d'aménagement,

- la demande propose une nette amélioration de l'aménagement des abords, par un aménagement paysager,
- cependant, l'approche de la gestion de l'eau de pluie doit être améliorée et une « rivière urbaine » raccordée au Gelelytsbeek devrait être aménagée le long de la zone de recul, sur une largeur totale de 4 mètres,
- **la dérogation à l'art. 12 du titre I du RRU - aménagement des zones de cours et jardins :**
 - les zones latérales sont en partie aménagées en zone de stationnement pour les commerces,
 - la nécessité pour le SIAMU de parcourir les abords de l'immeuble, les accès au parking et aux commerces nécessitent des voiries,
 - les « poches de stationnement » sont intégrées dans la verdure,
 - il est cependant regrettable que le site ne comprenne pas d'espace vert de pleine terre accessible aux habitants,
 - le bâtiment secondaire est accessoire par rapport à l'importance du volume principal du projet et au gabarit proposé,
 - il y a lieu de le supprimer au profit d'un espace vert de pleine terre, comme indiqué ci-avant, comportant au moins la plantation d'un arbre emblématique et d'une réorganisation du stationnement extérieur,
- **la dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU - maintien d'une surface perméable,**
 - la toiture plate du 6^{ème} étage est destinée à recevoir des panneaux photovoltaïques, ce qui ne permet pas l'aménagement d'une toiture verte,
- **la dérogation à l'art. 16 du Titre I du RRU – collecte des eaux pluviales et au RCU :**
 - la citerne d'eau de pluie à 2 m², le bassin d'orage est directement relié aux égouts,
 - cette dérogation doit être compensée par la réalisation d'une noue paysagère, permettant d'inscrire le projet dans la philosophie d'aménagement et de gestion des cours d'eau indiquée dans le Plan Régional de Développement Durable et déjà inscrite, depuis les dernières années, dans les études et chantiers en fond de vallée initiés par la Commune d'Uccle,
- **l'art. 124 du COBAT** (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte),
- **l'art. 147 du COBAT:** *Implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m², en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2 – Rubrique 31:*
 - le caractère commercial du projet est compatible avec les affectations environnantes, et le site facilement accessible depuis le Ring pour les livraisons,
 - les 4 cellules commerciales projetées permettent de varier l'offre sur le site, en complément du caractère commercial du quartier, et ce, face à un arrêt « terminus » d'une ligne de tram « chrono » de la STIB, bénéficiant d'un trajet en site protégé sur la totalité de son parcours,

Considérant que le projet déroge également au Titre IV du RRU en l'absence d'une zone de livraison, justifiée par les livraisons se faisant en dehors des ouvertures et in Situ ;

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

- corriger le plan d'implantation en y incluant le tracé de la parcelle 230V6,
- corriger le plan d'implantation en y incluant le plan de bornage de Taelemans, de dessiner de manière claire et précise les limites juridiques sur le plan d'implantation et de corriger les abords en fonction de cette configuration,
- y indiquer les cotations des reculs du bâtiment par rapport aux limites de la parcelle,
- corriger l'aménagement des abords en conséquence,
- fournir au moins deux références altimétriques situées en dehors de la zone d'influence du chantier tout en restant stationnable aisément,
- réserver un espace de stockage des poubelles, tant pour les logements que pour les locaux commerciaux, proche de la voirie publique,
- améliorer l'aménagement et la distribution des 3 appartements du 1^{er} étage (1.03, 1.12, 1.15) en plaçant le séjour du côté des façades extérieures pour supprimer la traversée de la cuisine pour atteindre la chambre, la salle de bains et la salle à manger,
- supprimer la poche de 15 emplacements à l'arrière de l'immeuble afin d'offrir un espace vert de pleine terre utilisable par les habitants de l'immeuble (zone de repos, plaine de jeux, ...),
- proposer un revêtement engazonné pour l'aire d'accès des véhicules du SIAMU,

- supprimer le bâtiment secondaire au profit de l'aménagement d'un espace vert de pleine terre, d'un seul tenant, comportant la plantation d'un arbre emblématique marquant l'angle de la parcelle, d'une superficie de l'ordre de 900 m² (+/-10% de la superficie du site), tout en limitant le stationnement à +/- 15 emplacements, à situer exclusivement le long de la desserte d'accès au garage souterrain,
- planter une rangée d'arbres le long de la parcelle 233V (terminus du tram), conformément au permis d'urbanisme 16-36598-2004,
- proposer une noue paysagère (rivière urbaine) sur une zone de 4 mètres de large, le long de la zone de recul, à raccorder au Geleytsbeek,
- revoir le plan d'implantation et des abords en conséquence,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est globalement maintenu,
- d'être accessoires en ce que l'aménagement des abords doit être modifié en fonction de la dimension exacte de la parcelle et de la création d'espace vert destinés aux habitants du projet,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le stationnement extérieur doit être réduit au profit de l'aménagement paysager,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 177 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 177/1 du CoBAT;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indicer et de dater les modifications, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 177 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence.

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

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

Les dérogations au RRU, articles 8, 11, 12, 13 et 16 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.