

Séance du 18 avril 2018/ Zitting van 18 april 2018
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 048/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.859-2018
Situation : Rue Xavier De Bue 50
Demandeur : Monsieur THURED Bertrand
(poser une enseigne bandeau lumineuse sur bandeau gris, poser un texte « centre auditif », poser une enseigne perpendiculaire lumineuse, mettre en conformité la pose de visuels sur les vitrages du 1^{er} étage)
- 2) 042/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.701-2017
Situation : Rue du Repos 67
Demandeur : Monsieur VERHULST Dominique
(aménagement la zone de recul)
- 3) 047/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.764-2017
Situation : Rue Victor Gambier 16
Demandeur : Madame DIESCHBURG Kim
(mettre en conformité l'extension d'une maison uni-familiale)
- 4) 039/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.641-2017
Situation : Place Guy d'Arezzo de 18 à 19
Demandeur : MEDEA sprl (Madame Mestdagh Natacha)
(mettre en conformité un immeuble mixte et supprimer un emplacement de parking au profit d'un local commun de vélo et voitures d'enfants)
- 5) 040/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.818-2018
Situation : Rue du Postillon 9
Demandeur : IMMOBILIERE CHL sa (Monsieur Delvaux Sébastien)
(modifier l'affectation du rez-de-chaussée commercial en horeca)
- 6) 050/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.830-2018
Situation : Chaussée de Drogenbos de 70 à 72
Demandeur : Madame DECOCK Josée
(rénover et agrandir une maison mitoyenne uni-familiale)
- 7) 054/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.725-2017
Situation : Rue du Melkriek 143
Demandeur : Madame DELAUDE Françoise
(construire des extensions à une habitation, placer de nouveaux châssis et mettre en conformité l'aménagement des abords et la suppression du garage au sein du volume construit)
- 8) 052/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.378-2017 (art.126/1)
Situation : Vieille rue du Moulin 18
Demandeur : Monsieur ARNOULD Patrick
(rénover une maison uni-familiale, construire une annexe, aménager une cour anglaise et une terrasse et créer un chien assis en façade arrière)
- 9) 046/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.870-2018
Situation : Avenue Montjoie 94
Demandeur : S.F.I. sa (Monsieur Landman Alain)
(démolir plusieurs annexes à la maison existante et construire une villa uni-familiale en intérieur d'îlot)

10) 045/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.834
Situation : Avenue du Vivier d'Oie 63
Demandeur : Madame VAN DER REST Sylvie
(transformer une habitation uni-familiale : aménager une piscine en sous-sol et étendre le rez-de-chaussée)

--- I N T E R R U P T I O N ± 12h20 ---

Uitgesteld advies van de OC van 21/03/2018 met uitnodiging – Enkel voor advies van de OC :

- 11) 031/18 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-43.748-2017
Ligging: Maretaklaan 24
Aanvraag: Mijnheer CROKAERT Daniel
(het bouwen een gebouw met twee appartementen aan de achterkant van het perceel)
Enkel voor advies van de OC – uitgestelde advies van OC 21/03/2018
- 12) 041/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.849-2018
Situation : Avenue de Saturne 15
Demandeur : Monsieur CEURVORST Alain
(démolir une maison et reconstruire une nouvelle habitation)
- 13) 037/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.806-2017
Situation : Vallon d'Ohain 20
Demandeur : Madame BATTARD Mary épouse DUCHATEAU
(étendre et rénover une maison uni-familiale, créer des lucarnes supplémentaires, isoler les façades par l'extérieur)
- 14) 049/18 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-43.709-2017
Ligging: Stallestraat van 108 tot 110
Aanvrager: INTERESTING VASTGOED bvba (Mijnheer De Koning Toon)
(nieuwbouw van zeven appartementen met op de gelijkvloerse verdieping een CASCO commerciële ruimte)
- 15) 053/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.814-2017
Situation : Rue de Calevoet 84
Demandeur : CROSS UCCLE AREA sprl (Monsieur Di Egidio Adrien)
(la mise en conformité du changement de destination d'un dépôt commercial en un commerce de service)
- 16) 051/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.866-2018
Situation : Chaussée de Waterloo 909/rue de Framboisier à côté du n°46A
Demandeur : M. & Mme OSTROVSKIS Gundars & OSTROVSKA Inga
(construire une maison uni-familiale rue du Framboisier, rénover l'atelier et supprimer une annexe en façade postérieure chaussée de Waterloo)
- 17) 044/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.689-2017
Situation : Chaussée de Waterloo 905
Demandeur : MANGIA MANGIA sprl (Monsieur Zatalovski Mikael)
(régulariser la modification de la teinte de la façade à rue et l'aménagement d'une terrasse dans le jardin d'un restaurant)
- 18) 043/18 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-43.811-2017
Ligging: Alsebergsesteenweg 416
Aanvrager: ALDI nv ZEMST (Mijnheer De Roy Geert)
(het toevoegen van een bakkerij van 40m² en plaatsen van fotovoltaïsche panelen (art.102/1 BWRO))

19) 038/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.841-2018

Situation : Rue des Balkans de 22 à 32

Demandeur : Monsieur KRYWIN Marc

(démolir 2 habitations et reconstruire un immeuble de 8 appartements et un parking souterrain de 8 places)

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/04/2018
objet n° 1

Dossier 16-43859-2018 - Enquête n° 48/18

Demandeur : Monsieur Bertrand THURET

Situation : Rue Xavier De Bue 50

Objet : poser une enseigne bandeau lumineuse sur bandeau gris, poser un texte 'centre auditif', poser une enseigne perpendiculaire lumineuse, mettre en conformité de la pose de visuels sur les vitrages du 1er étage

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43859-2018 introduite le 07/02/2018 par Monsieur Bertrand THURET, et visant à poser une enseigne bandeau lumineuse sur bandeau gris, poser un texte 'centre auditif', poser une enseigne perpendiculaire lumineuse, mettre en conformité de la pose de visuels sur les vitrages du 1er étage sur le bien sis Rue Xavier De Bue 50;

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

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

Que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité générale,

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

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

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

- application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations **Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26.05.2011, en vigueur depuis le 11.10.2012**, en matière d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°11 §2, 3° qui prescrit « les caissons lumineux limités à la largeur de la vitrine », en ce que le caisson est plus large que la vitrine,
 - non-respect de l'article n°22 §2, qui prescrit « les enseignes se situent sous le niveau de l'allège du 1^{er} étage » en ce que les vitrages du 1^{er} étage sont couverts de visuels,
 - non-respect de l'article n°24 §3 et 5, qui prescrit « les dispositifs parallèles à la façade sont limités à la largeur de la vitrine et la largeur totale des inscriptions est limitée au 2/3 de la largeur » en ce que le caisson dépasse la largeur de la vitrine et les inscriptions et logo dépassent les 2/3 de la largeur de l'enseigne,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03 au 02/04/2018 inclus, et :

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/02/2018 : dépôt de la demande

01/03/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

18/04/2018 : 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 mixte et constitue le noyau commercial du centre de la commune,
- Dans ce quartier, la rue est à double sens mais ne dispose pas de zone de stationnement,
- L'immeuble n°50 faisant l'objet de la demande est le plus petit et le plus étroit (2.59 mètres) de cette artère commerciale. Il comporte 2 niveaux de commerce et 1 logement lié à l'activité. Vu la configuration des lieux, le logement ne dispose pas d'entrée séparée par rapport au commerce,
- La façade actuelle, finement travaillée, est principalement composée d'un bow-window et d'une terrasse le surmontant. La vitrine commerciale présente peu d'intérêt (chassis en aluminium laqué de teinte foncée),

- Le permis d'urbanisme 16-38211-2007 a permis de peindre l'ensemble de la façade en gris clair et de poser l'enseigne en dérogation au RRU (largeur de l'enseigne) en raison de l'étroitesse de la façade,
- La devanture est néanmoins cohérente, la largeur de l'enseigne s'adaptant aux moulures des pilastres latéraux,
- Ce permis ayant une durée de validité de 9 ans, il est dès lors périmé,

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

- Le remplacement des enseignes en raison du changement de leur esthétique, plus sobre,

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

- Les limites de l'enseigne parallèle à la façade respectent les moulures existantes et issues du permis d'urbanisme 38211,
- L'enseigne perpendiculaire est située sous le niveau du bow-window,

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

- en matière de programme :
 - l'affectation commerciale est maintenue,
- en matière d'implantation et de gabarit de l'enseigne parallèle à la façade :
 - le logo et la typographie de l'enseigne sont modifiés, tout en maintenant le gabarit de l'enseigne,
- en matière d'implantation et de gabarit de l'enseigne perpendiculaire à la façade :
 - le logo est plus sobre et placé à hauteur de l'enseigne parallèle,
- en matière d'implantation et de gabarit des visuels du 1^{er} étage :
 - des visuels sont placés depuis 2014, bouchant l'entièreté des vitrages du bow-window du 1^{er} étage, ce qui porte atteinte à l'esthétique de la façade, et déroge au règlement régional d'urbanisme article 34,
 - selon le montage visuel, il semble que la vitrine soit couverte d'un film opalin, ce qui déroge au RCU enseigne,

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'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT, en raison des dérogations au **Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26.05.2011, en vigueur depuis le 11.10.2012**, en matière d'esthétique :

- non-respect de l'article n°11 §2, 3° en ce que le caisson est plus large que la vitrine. Vu la particulière étroitesse de la façade (2.59 mètres) et le respect de la décoration des pilastres et de la devanture, la dérogation est justifiée,
- non-respect de l'article n°22 §2, en ce que les vitrages du 1^{er} étage sont couverts de visuels. La dérogation ne peut se justifier. La rue Xavier De Bue est généralement habitée aux étages et les enseignes se limitent dès lors aux rez-de-chaussée. Les visuels couvrant les vitrages du bow-window portent atteinte à l'esthétique de cette façade particulière et doivent être enlevés,
- non-respect de l'article n°24 §3 et 5, en ce que le caisson dépasse la largeur de la vitrine et les inscriptions et logo dépassent les 2/3 de la largeur de l'enseigne. Seule la partie 'Audika' peut être lumineuse, le texte 'centre auditif' est peint sur le cadre existant de la devanture, dans la même teinte que celui de la façade,

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

- Solliciter les dérogations au RCU Enseigne,
- Supprimer les visuels placés sur les vitrages du 1^{er} étage,
- Modifier le montage visuel pour maintenir des vitrages clairs en vitrine,
- Limiter le caisson lumineux à l'enseigne proprement dite « Audika + logo »,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les enseignes peuvent être maintenues,
- d'être accessoires en ce que la dimension du caisson lumineux doit être limitée,
- réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou 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 qu'en ce qui concerne la mise en conformité :

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction, c'est-à-dire l'enlèvement des visuels placés au 1^{er} étage doivent

- avoir débuté dans un délai de 2 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme,
- être terminés dans un délai de 3 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

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

Les dérogations au RRU, articles n°11 §2, 3° et 24 §3 et 5 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/04/2018
objet n° 02

Dossier 16-43701-2017 - Enquête n° 042/18
Demandeur : Monsieur Dominique VERHULST
Situation : Rue du Repos 67
Objet : aménager la zone de recul

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43701-2017 introduite le 06/10/2017 par Monsieur Dominique VERHULST et visant à aménager la zone de recul sur le bien sis Rue du Repos 67;

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

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

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

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

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

- non-respect de l'article n°11 – aménagement et entretien des zones de recul qui prescrit "la zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage", en ce que le projet prévoit un élargissement en matériaux imperméables de la voie d'accès vers le garage pour permettre une ouverture aisée des portières et le stationnement d'un véhicule deux roues ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2018 au 02/04/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Prévoir une inclinaison de la pierre bleue, couvrant le mur mitoyen de la zone de recul, vers le n°67 tel que prévu au niveau du n°69 afin d'éviter les infiltrations ;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/10/2017 : dépôt de la demande;

22/12/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

05/03/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/03/2018 au 02/04/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/04/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 17/04/2018 ;

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

Néant

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

Aménagement ou réfection de l'espace public

Modalités :

En application de l'article 10 du règlement communal du 03/11/2008 sur la construction, reconstruction et la réparation des trottoirs, le demandeur a l'obligation de reconstruire à ses frais le trottoir au droit de sa propriété, et ce peu importe l'état initial du trottoir. Ceci comprend l'enlèvement du revêtement existant, la pose d'une nouvelle fondation, le réaligement et la remise à niveau des bordures, le remplacement éventuel des bordures abîmées, la pose d'un nouveau pavage et le déplacement des arbres et du mobilier (si autorisé par le permis d'urbanisme).

Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour le raccordement des accès privés au trottoir ; le rattrapage de la différence de niveau entre le trottoir et les seuils sera exécuté 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 (Commune).

Quant à la présente demande:

La demande porte sur un élargissement de l'accès carrossable au droit de la pente de garage, afin de la porter de 2,80 m à 3,66 m de large.

Il est constaté que la distance séparant l'entrée de garage actuelle de celle du numéro 65 est actuellement de 11,30 m, soit l'espace suffisant pour stationner deux véhicules selon les recommandations en usage (longueur comprise entre 5 et 6m). Le retrait de 55cm à cette entredistance n'entraînera donc pas la perte d'un emplacement de stationnement public au profit du privé, mais diminuera juste la possibilité d'y garer de grands véhicules.

Adaptation du trottoir à la nouvelle configuration:

Les parties piétonnes seront revêtues de dalles 30x30x6 disposées perpendiculairement à la bordure.

L'accès carrossable sera revêtu de pavés de béton gris de format 22x11x8 conformes à la NBN-B21-311 disposés parallèlement à la bordure.

Les éléments de bordure en pierre bleue seront conservés. Ceux situés au droit de l'accès carrossable seront abaissés. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage.

Contacts :

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

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.

STIB, gestion & maintenance des arrêts de surface : 02/515.54.96 – maud.sternotte@stib.brussels ; 02/563.70.17 – sylvie.dives@stib.brussels.

Stationnement

Modalités :

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

Conformément aux articles 11 et 12 du chapitre 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, il est interdit de convertir les zones de recul en espace de stationnement.

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

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 (± 3 mètres), 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)...

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

Quant à la présente demande :

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...).

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

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

Conditions d'exécution du permis d'urbanisme :

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

Modalités :

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

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

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

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25, tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

Occupation de l'espace public & Réserve de stationnement

Occupation de l'espace public :

Toute occupation temporaire de la voie publique (trottoir, chaussée, parking, espace vert...) nécessaire à la réalisation des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation communale et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée.

Le placement de la signalisation et des barrières sont à charge du demandeur.

La demande en sera introduite au minimum 1 semaine à l'avance auprès du Service Technique de la Voirie.
Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél. 02/348.65.56, fcolans@uccl.brussels.

Réservation de stationnement :

Les demandes de réservations d'emplacements de stationnement doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.

Les demandes de réservation de stationnement relatives à un chantier pourront faire l'objet d'une demande d'avis du service Circulation et Mobilité de la Police, ce qui augmente le délai de réponse.

La signalisation sera placée par la Commune ; il est interdit de placer ses propres panneaux.

Contact : rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél. 02/348.66.85, reservationdestationnement@uccl.brussels.

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

Modalités :

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

Sous peine d'amende, tout chantier en espace public doit être autorisé préalablement. La délivrance de cette autorisation est soumise au signalement du chantier sur la plateforme internet régionale osiprod.irisnet.be au minimum 5 jours ouvrables à l'avance.

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert et continu ;
- Dans ce quartier, la rue du Repos présente des typologies très différentes, de maison unifamiliales mitoyennes à des immeubles plus récents et de plus grands gabarits ;
- La maison n°67, sur lequel porte la demande :
 - elle s'implante avec recul par rapport à la voirie, en mitoyenneté à gauche ;
 - sa zone de recul est inchangée, en ce qui concerne les implantations, depuis la construction en 1933 de la maison (permis d'urbanisme n°16-8063-1933) et :
 - présente une pente de garage en dalles gaufrées ;
 - un accès piéton vers l'entrée de la maison en pavement ;
 - les limites latérales et à front de rue sont composées de murets bas de 50cm ;
 - l'accès vers le garage est entouré de murs de soutènements et peu large ;
 - les accès se font droit et perpendiculairement à la rue ;
 - les limites parcellaires sont largement plantées ainsi qu'entre l'accès garage et l'accès piéton vers l'entrée de la maison ;
 - dans la situation de droit, une clôture présentant des caractéristiques typologique remarquables des ferronneries des années 30 était érigée au-dessus du muret avec des portails aux entrées ;
 - dans la situation de fait, ces ferronneries ont été supprimées ;
 - elle présente un gabarit de R+1+ Toiture à la mansard ;
 - sa façade présente des caractéristiques typologique remarquables des années 30 au niveau de ses éléments, tels que menuiseries des baies et de la porte d'entrée. Dans la situation de fait, la porte d'entrée a été changée par une porte sectionnelle dans les mêmes teintes que les menuiseries existantes ;
- L'immeuble mitoyen de gauche (n°69) est un immeuble à appartement présentant un gabarit R+3+Etage dans la toiture à la mansard. Il est plus haut et présente un décroché en façade arrière plus profond ;
- La maison voisine de droite (n°65) est bâtie en recul par rapport à la limite mitoyenne, présente une troisième façade latérale et est de gabarit R+1+Toiture ;

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

- démolition d'une partie des murets sur la limite à front de voirie ;
- démolition des murs de soutènements ;
- reconstruction de nouveaux murs de soutènements, d'une plus grande hauteur (environ 40cm plus haut) ;
- réaménagement de l'accès piéton et des espaces plantés ;
- reconstruction des murets sur les limites de la zone de recul d'une plus grande hauteur (environ 40cm plus haut) ;

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

- Le programme prévoit le réaménagement complet de la zone de recul :
 - L'accès carrossable est agrandi, avec le recul des murs de soutènements et l'aménagement de « joues », afin de faciliter l'entrée d'une voiture depuis une rue étroite où les voitures sont souvent parkées proche des entrées de garage ;
 - L'accès piéton vers l'entrée de la maison est modifié en fonction du recul des murs de soutènements et l'aménagement des « joues » avec de grandes dalles en pierre bleue placées de manière décalées et à des hauteurs différentes ;
 - Le solde de la zone est aménagée avec des plantations ;

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

- Le réaménagement du cheminement piéton vers l'entrée de la maison porte préjudice à l'ensemble architecturé des entrées et voies d'accès et marque une incohérence avec l'aspect esthétique à caractère patrimoniale de la maison ;
- le recul des murs de soutènements permet un déchargement plus aisé des passagers de manière temporaire;
- les joues telles que prévues présentent une complexité incohérente avec le gabarit général et ne sont pas nécessaire afin de répondre au programme d'ouverture plus aisée des portes du véhicule ;
- la rehausse des murets et des murs de soutènements ne présente aucune utilité et est trop imposante pour un langage clair et esthétique de la façade;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - Étant donné l'étroitesse de l'accès carrossable existant, son élargissement afin de faciliter l'accès d'une voiture dans cette rue étroite où les autres véhicules sont souvent parkés proche de l'entrée de garage, peut être envisagé ;
 - Cependant l'aménagement des « joues » dans les murs de soutènements reculés, ne doit pas permettre le stationnement ni même de véhicules deux roues mais bien garder leur rôle premier de faciliter la sortie des passagers du véhicule ;
 - Il y a également lieu de maintenir un aménagement paysager de qualité ;

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

- Prévoir un recul des murs de soutènement, de gauche et de droite, de 30 cm maximum afin d'élargir l'accès carrossable vers le garage et de maintenir une symétrie dans la composition de la façade. Et afin de ne pas mettre une partie de la façade à nu, le maintien des murs peut être envisagé et sur une profondeur entre 30 et 60 cm ;
- Maintenir l'accès piéton à son emplacement et dans sa composition originelle. La remise à neuf, dans les mêmes matériaux, peut être envisagée ;
- Prévoir des zones plantées plus importantes au niveau du solde de la zone de recul ;
- Maintenir la hauteur existante pour les murets à l'alignement ainsi que les murs de soutènements ;
- Prévoir la pente des couvre-murs, en pierres bleues, vers la parcelle concernée par la demande ;
- Se conformer à l'avis du service technique de la voirie ;

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'il s'agit uniquement de la composition de la façade;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'élargissement doit se faire en cohérence avec la composition originelle et étudiée de la façade ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,
Avis FAVORABLE 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 18/04/2018
objet n° 3

Dossier 16-43764-2017 - Enquête n° 47/18

Demandeur : Madame KIM DIESCHBURG

Situation : Rue Victor Gambier 16

Objet : mettre en conformité l'extension d'une maison unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43764-2017 introduite le 05/12/2017 par Madame KIM DIESCHBURG et visant à mettre en conformité l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis Rue Victor Gambier 16;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°06 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur les actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot,
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4, §1, 1° qui prescrit « ne pas dépasser une profondeur égale aux ¾ de la profondeur du terrain », en ce que la parcelle est totalement couverte au sous-sol et au rez-de-chaussée,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03 au 02/04/2018 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'extension dépasse la hauteur du mur mitoyen de la cour. Elle prive d'une grande partie de lumière et d'ensoleillement, et d'une vue depuis l'arrière de la maison vers les jardins,
- la terrasse crée des vues sur la cour du n°14,
- une telle extension a été refusée au n°14,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/12/2017 : dépôt de la demande

09/01/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet

27/02/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

19/03 au 02/04/2018 inclus : enquête publique

18/04/2018 : avis de la commission de concertation

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composé de constructions en ordre fermé, implanté à l'alignement,
- Dans ce quartier, la rue est bâtie de maisons datant du début du XX^{ème} siècle, et d'autres constructions plus récentes,
- Les maisons 12-14-16 ont été construites en même temps (permis d'urbanisme n°16-8612-1913), et présentent un ensemble bel étage+2+T. Ces 3 maisons sont composées de 2 pièces en enfilade et d'une petite cour orientée à l'Ouest,
- Des travaux ont été réalisés, sans permis d'urbanisme, portant sur la couverture de la cour en sous-sol et au rez-de-chaussée, couvrant ainsi toute la parcelle et l'aménagement d'une terrasse sur cette extension, au 1^{er} étage,

- Ces travaux ne sont pas conformes au Code civil : une baie éclairant l'extension a été percée dans le mur mitoyen de fond de parcelle donnant sur le jardin du n°18 ; la terrasse permet des vues directes sur ce même jardin,
- La maison de droite (n°18) présente un gabarit moindre R+1+ et bénéficie d'un jardin qui se retourne à l'arrière de la maison n°16,
- La maison de gauche (n°14) fait partie de l'ensemble des 3 maisons. Elle a fait l'objet d'un permis d'urbanisme qui n'a pas autorisé d'extension au bel étage,

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

- La mise en conformité de l'extension du sous-sol, du rez-de-chaussée et de la terrasse aménagée sur la toiture plate de cette extension,

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

- en matière de programme :
 - au sous-sol, la couverture de la cour agrandit le niveau des caves par une buanderie,
 - au rez-de-chaussée, l'extension aménagée en salon TV est largement ouverte vers la parcelle voisine, ce qui n'est pas conforme au Code civil. La salle à manger située au centre du plan est peu éclairée de manière naturelle,
 - au 1^{er} étage, la terrasse est destinée au salon. Elle entraîne des vues vers les 3 parcelles contiguës,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la parcelle est peu profonde, la maison de 2 pièces en enfilade ne disposant que d'une cour,
 - par l'extension, la parcelle est totalement couverte au sous-sol et au rez-de-chaussée,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage, mais de caves,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la façade arrière n'est pas fournie. Les matériaux utilisés pour la rehausse de la façade sont dès lors inconnus,

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

En ce qui concerne les motifs d'enquête, la demande est soumise à l'application de la prescription générale n°06 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur les actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot. La demande a un impact évident vis-à-vis du jardin voisin, la large baie du rez-de-chaussée et la terrasse du 1^{er} étage entraînant des vues directes sur celui-ci, et sur la maison n°14 depuis la terrasse du 1^{er} étage.

Elle déroge au Titre I du règlement régional d'urbanisme, article n°4, §1, 1° en ce que la parcelle est totalement couverte au sous-sol et au bel étage. Vu la situation particulière de la parcelle, peu profonde de la maison qui est composée de 2 pièces en enfilade, l'extension du sous-sol permet d'assainir une cour peu éclairée de manière naturelle. L'extension du bel étage porte préjudice à la maison n°14 par la rehausse du mur mitoyen qui en réduit la vue, la lumière et l'ensoleillement. La terrasse n'est pas conforme au Code civil vis-à-vis de la maison de gauche n°14 et du jardin de la maison de droite n°18. La baie percée dans le mur du fond constitue une servitude de vue vis-à-vis du jardin de la maison n°18. L'infraction urbanistique est en forte dérogation au règlement régional d'urbanisme et ne répond pas au bon aménagement des lieux;

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

Supprimer l'extension du bel étage, et laisser la plateforme inaccessible sauf pour entretien,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la couverture de la totalité de la parcelle peut s'envisager au sous-sol,
- d'être accessoire,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'elle porte atteinte à l'intérieur de l'îlot,
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'extension du bel étage doit être supprimée,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 – 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 qu'en ce qui concerne la mise en conformité :

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

- avoir débuté dans un délai de 6 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme,
- être terminés dans un délai de 10 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme,

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/04/2018
objet n° 04

Dossier 16-43641-2017 - Enquête n° 039/17

Demandeur : Madame Natacha Mestdagh Medea S.P.R.L.

Situation : Place Guy d'Arezzo de 18 à 19

Objet : mettre en conformité un immeuble mixte et supprimer un emplacement de parking au profit d'un local commun de vélo et voitures d'enfants

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43641-2017 introduite le 28/08/2017 par (la) S.P.R.L. Medea c/o Madame Natacha Mestdagh et visant à mettre en conformité un immeuble mixte et supprimer un emplacement de parking au profit d'un local commun de vélo et voitures d'enfants sur le bien sis Place Guy d'Arezzo de 18 à 19;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;

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 particulière n°2.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de Zones d'habitation;

Considérant que l'immeuble sur lequel porte la demande, situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et dont la construction est antérieure au 1er janvier 1932, ne portera aucune modifications au niveau des façades et principalement au niveau des façades visibles depuis l'espace public ;

Considérant en conséquence, l'avis de la Commission de concertation par l'application de la prescription particulière n°21 du PRAS portant sur la ZICHEE et dont question à l'article 207, §1er, alinéa 3 n'est pas requis ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2018 au 02/04/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/08/2017 : dépôt de la demande;

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

22/03/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/03/2018 au 02/04/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/04/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 31/08/2017 et joint à la demande

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

- Le quartier présente des maisons unifamiliales et des immeubles à appartements en majorité avec des caractéristiques architecturales et patrimoniales de gabarit R+2+Toiture ;
- Sur cette place le bâti est implanté en recul et la zone de recul est traitée en jardinets plantés ;
- L'immeuble n° 18-19 sur lequel porte la demande :
 - Se situe sur la place Guy d'Arezzo entre l'avenue Molière et la rue de l'Anémone ;
 - est implanté en ordre continu à l'alignement ;
 - présente un gabarit R+2+Toiture mansarde qui comporte encore deux niveaux d'habitations ;
 - présente des caractéristiques architecturales et patrimoniales du début du siècle ;
 - à fait l'objet de demandes de permis d'urbanisme n°16-18381-1955 pour des transformations et n°16-30419-1988 pour refaire la toiture et des transformations intérieures ;
 - la zone de recul est plantée hors des chemins d'accès piétons et carrossables et comporte 3 emplacements de parking du côté de la rue de l'Anémone ;

- Les plans de la situation existante de droit se présentent comme suit :
 - Sous-sol :
 - l'entrée du parking se fait via la partie du bâti située avenue Molière ;
 - le parking comporte 5 emplacements difficilement accessible et nécessitant de nombreuses manœuvres ;
 - le sous-sol comporte également 5 caves, un local compteurs, une chaufferie et un local poubelles ;
 - un escalier et un ascenseur menant aux espaces communs du rez-de-chaussée ;
 - Rez-de-chaussée :
 - une entrée via le n°19 vers le hall commun, l'escalier et l'ascenseur ;
 - l'entrée vers l'appartement 1 du n°19 :
 - un hall d'entrée menant à une salle-de-bain avec WC, la chambre, la cuisine et le séjour ;
 - la chambre comporte une grande verrière qui mène à un jardin planté ;
 - le séjour se compose en deux parties séparées par une cloison et une large double porte ;
 - une entrée via le n°18 mène directement aux locaux bureaux via une entrée :
 - cette entrée mène à deux bureaux et un grand hall ;
 - le grand hall comporte un grand escalier et mène à un espace vestiaire et à un WC ;
 - le grand hall des bureaux donne également accès à l'escalier commun pour les deux parties de bâtiments ;
 - une entrée de la conciergerie via le n°1 de la rue de l'Anémone :
 - un hall d'entrée comportant l'escalier et l'accès vers le niveau bas de la conciergerie ;
 - la chambre avec salle-de-bain privative ;
 - 1er étage :
 - l'escalier et l'ascenseur ne donnent pas d'accès à l'appartement 2 du n°19 en duplex a cet étage ;
 - le niveau bas de l'appartement 2 :
 - un hall de nuit comportant l'escalier et menant à 4 chambres et une salle d'eau ;
 - une des chambres comporte une salle-de-bain privative ;
 - le niveau haut de la conciergerie, du n°1 de la rue de l'Anémone, comporte en demi pallier un WC et à l'étage le séjour et une petite cuisine ;
 - le niveau haut de l'espace bureaux du n°18 est accessible via un grand hall qui mène à un WC, un espace accueil et secrétariat et à deux bureaux ;
 - 2e étage :
 - l'escalier et l'ascenseur donnent sur le palier commun ;
 - le pallier comporte l'entrée de deux appartements :
 - l'entrée de l'appartement 2 en duplex (niveau haut) sur un hall qui mène à un WC, un vestiaire, une cuisine, la salle-à-manger et le séjour. Un escalier vers le niveau bas du duplex qui se situe entre la salle-à-manger et le séjour ;
 - l'entrée de l'appartement 3 du n°18 sur un hall menant à un WC, le séjour, la cuisine et deux chambres. La plus petite chambre possède une salle-de-douche privative et la plus grande chambre possède une salle-de-bain privative ;
 - 3e étage :
 - l'escalier et l'ascenseur (dernier niveau accessible) donnent sur le palier commun ;
 - le pallier comporte l'entrée de deux appartements :
 - l'entrée de l'appartement 4 en duplex (niveau bas) du n°19 sur un hall avec vestiaire et WC. Le hall s'ouvre sur le séjour et la cuisine. Depuis ce hall part un escalier vers le niveau haut du duplex ;
 - l'entrée de l'appartement 5 en duplex (niveau bas) du n°18 sur un hall qui mène au séjour, à un WC, à une chambre et un bureau. La chambre comporte une salle-de-bain privative. La cuisine est accessible depuis le séjour. Depuis le hall d'entrée, un escalier mène au niveau haut du duplex ;
 - 4e étage :
 - l'escalier mène au palier commun qui comporte la salle de machinerie de l'ascenseur et également une entrée au niveau des deux niveaux haut des duplex :

- le niveau haut de l'appartement 4 en duplex du n°19 se compose de l'escalier menant à un hall de nuit qui dessert deux chambres. Chacune de ces deux chambres possède une salle-de-bain privative ;
- le niveau haut de l'appartement 5 en duplex du n°18 se compose de l'escalier menant à un grand hall de nuit qui dessert deux chambres, un WC et un grenier. Chacune des deux chambres possède une salle-de-bain privative ;
- Dans la situation de fait :
 - La partie au rez-de-chaussée du n°19 n'a jamais été aménagée tel que prévu dans la demande de permis d'urbanisme de 1989 afin d'y accueillir un logement et cet espace demeure une surface de bureaux tel qu'utilisé avant la délivrance du permis d'urbanisme ;
 - La conciergerie a été supprimée au profit de l'agrandissement des bureaux et des baies d'accès ont été percées depuis le rez-de-chaussée et le premier étage afin de réunir les espaces. Cet annexion d'un logement au profit d'un espace supplémentaire de bureaux porte l'espace dédié à cette fonction à plus de 250m² ;
 - La répartition des logements ainsi que l'aménagement des étages supérieurs diffèrent de la situation de droit :
 - L'appartement 1 en duplex du 1er et 2e étage du n°19, n'est plus qu'un appartement en simplex :
 - les chambres ont été supprimées sauf la chambre située dans l'angle ;
 - la salle d'eau, devant l'ascenseur, a été supprimée au profit d'un hall commun par lequel se fait l'entrée dans l'appartement.
 - l'escalier a été supprimé et la dalle refermée ;
 - un WC et une salle-de-bain ont été réaménagés ;
 - la salle-à-manger et le séjour sont communiquant du côté de l'avenue Molière ;
 - tous les locaux sont accessible via un seul hall ;
 - la verrière est maintenue ;
 - Le niveau haut de l'appartement 1 en duplex au niveau du 2e étage devient également un appartement simplex :
 - un hall dessert une salle-de-bain, une cuisine, un séjour et une chambre ;
 - l'escalier a été supprimé et la dalle a été refermée ;
 - L'appartement 5 en duplex au n°18 aux 3e et 4e étages devient deux appartements simplex :
 - au 3e étage, l'escalier vers le niveau haut a été supprimée ;
 - au 3e étage, le bureau est devenu une chambre ;
 - au 3e étage, une salle-de-bain a été créé à la place de l'ancien escalier ;
 - au 4e étage, une cuisine a été aménagée au niveau de l'ancien hall de nuit ;
 - au 4e étage, la chambre principale avec salle-de-bain ont été remplacés par un grand living ;
 - au 4e étage, une chambre a été aménagée dans l'ancien grenier ;
 - en situation de droit, l'immeuble comportait des bureaux, 1 conciergerie, 1 appartement 1 chambre, 2 appartements 2 chambres, 1 appartement 3 chambres et 1 appartement 4 chambres avec un total de 6 logements.
 - En situation de fait, l'immeuble comporte des bureaux, 2 appartements 1 chambre, 3 appartements 2 chambres, 1 appartement 3 chambres avec également un total de 6 logements ;
 - La maison de droite (n°339 avenue Molière) présente également une typologie patrimoniale remarquable, de même hauteur de façade mais avec une toiture plus basse, elle semble construite sur la quasi-totalité de la parcelle avec une profonde annexe et une large verrière ;
 - La maison de gauche (n°3 rue de l'Anémone) présente les mêmes caractéristiques patrimoniales avec un gabarit R+2+T à versants. Elle est légèrement plus profonde et beaucoup plus basse ;

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

- La création d'un local fermé pour les vélos et voitures d'enfants ;
- La régularisation de travaux structurels ;

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

- Le programme prévoit la régularisation d'une situation de fait de suppression d'un logement, de redistribution des logements et de modifications structurelles ;
- Le projet prévoit également des travaux en sous-sol :
 - La suppression d'un emplacement de parking difficilement accessible en vue de créer un local vélo et voiture d'enfants de 9m² ;

- La redistribution des emplacements de parking au sous-sol;
- Le gabarit et les façades restent inchangées ;

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

- en matière de programme :
 - L'affectation de bureau pour le rez-de-chaussée du n°19, suivant les documents et preuves transmises et annexées au dossier, est bien effective antérieurement au 1er janvier 1992 et reste cohérente par rapport au n°18 qui est également affectée à du bureau ;
 - Cependant la suppression de la conciergerie, affectée en logement, au profit de l'agrandissement des bureaux du n°18, entraîne une augmentation de la superficie de bureaux supérieure à la limite autorisée du PARS, d'où le motif d'enquête publique;
 - Au regard des précisions apportées en séance, la conciergerie n'a jamais été réalisée et a toujours été affectée en bureau ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin planté semble avoir été totalement imperméabilisé il y a lieu de revenir à la situation de droit ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la suppression d'un emplacement de parking peut être envisagée surtout au profit d'un bel espace de vélos et voitures d'enfants, proposant ainsi, suite à la suppression, encore 7 emplacements de parking pour 6 logements et deux espaces distincts de bureaux;

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 particulière 2.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives et des superficies de bureaux comprise entre 250 et 500 m²):
 - La conciergerie est affectée en logement. Sa suppression au profit de l'agrandissement des bureaux du n°18, entraîne une augmentation de la superficie de bureaux dans un immeuble située en zone d'habitation du PRAS ou la superficie de bureaux est limitée à 250m² par immeuble, et passe donc à une superficie de bureaux de 268m² ;
 - Au regard des précisions apportées en séance, cette conciergerie a toujours été utilisée en affectation bureau ;
 - D'autant plus que le cloisonnement pour la salle-de-bain et la cuisine, ne semble n'avoir jamais été réalisé, au regard du plancher ancien qui ne semble avoir jamais subi de modifications pour un tel cloisonnement ;
 - L'utilisation de cette ancienne conciergerie en bureau, ne porte pas de préjudice à l'ensemble de l'immeuble ni aux logements aux étages qui conservent leur accès privatifs ;

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

- Créer dans la cour un espace planté et végétalisé tel que dans la situation existante de droit;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être conservé ;
 - d'être accessoires en ce qu'il s'agit du réaménagement de la cour au regard de la situation de droit ;
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la cour doit proposer un aménagement paysager ;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/04/2018
objet n° 5

Dossier 16-43818-2018 - Enquête n° 40/18

Demandeur : Monsieur Sébastien Delvaux Immobilière CHL S.A.

Situation : Rue du Postillon 9

Objet : modifier l'affectation du rez-de-chaussée commercial en horeca

AVIS

La Commission de concertation décide de reconvoquer les personnes concernées, et de reporter son avis à la Commission de concertation du 25 avril 2018 à 8h45 dans l'attente :

- de présenter une devanture commerciale de qualité en cohérence avec le reste de l'immeuble ;**
- d'envisager d'intégrer les hottes et moteurs à l'intérieur de l'immeuble.**

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/04/2018
objet n° 06

Dossier 16-43830-2018 - Enquête n° 050/18

Demandeur : Madame Josée Decock

Situation : Chaussée de Drogenbos de 70 à 72

Objet : rénovier et agrandir une maison mitoyenne unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43830-2018 introduite le 19/01/2018 par Madame Josée Decock et visant à rénover et agrandir une maison mitoyenne unifamiliale sur le bien sis Chaussée de Drogenbos de 70 à 72;

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

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

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

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

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

- non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine", en ce que, autant l'annexe de la situation de fait, autant que la nouvelle annexe projetée dépassent de plus de 3m le profil de construction de la maison mitoyenne de gauche (n°68);

Considérant que l'immeuble sur lequel porte la demande, dont la construction est antérieure au 1er janvier 1932, ne constitue pas pour autant un monument au sens de l'article 206, 1°, a) du CoBAT,

Qu'en conséquence, l'avis de la Commission de concertation dont question l'article 207, §1er, alinéa 3 n'est pas requis ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2018 au 02/04/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/01/2018 : dépôt de la demande;

09/02/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

09/03/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/03/2018 au 02/04/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/04/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Ce tronçon d'îlot est bâti en ordre continu, de maisons « typique ouvrière », dont les façades sont enduites et peintes de différentes teintes (blanc cassé, beige, gris, rose, brique, ..) et les corniches également de teintes différentes (blanc, gris, brun, ..) ;
- Le bien est situé le long de la chaussée de Drogenbos, dans le tronçon compris entre la rue du Melkriek et la chaussée d'Alseberg ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est très profonde et présente un angle par rapport au bâti ce qui constitue une enclave pour la maison mitoyenne de gauche (n°68) déjà dans la situation existante de fait ;
- La maison sur laquelle porte la demande :
 - Comporte une architecture typique des maisons ouvrières du début du siècle ;
 - Elle est jumelée avec la maison mitoyenne voisine (n°68) ;
 - Elle présente un gabarit R+1+Toiture à versants ;

- Un garage attenant sur la parcelle voisine a été construit suite à l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme portant la référence n°16-16458-1952 ;
- Elle présente de nombreuses annexes dans la situation de fait ;
- Les plans de la situation existante de fait se présentent comme suit :
 - Sous-sol : l'escalier et le dégagement mènent à 3 caves ;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée du garage ;
 - Le garage ne comporte aucun accès direct à l'habitation ;
 - Une annexe dans le prolongement du volume de garage a été construite sans autorisations et contient une salle-de-bain ;
 - L'entrée de l'habitation se fait sur un hall avec quelques marches ;
 - Ce hall mène à un autre hall avec l'escalier ;
 - Ce dernier hall donne accès à la salle-de-bain, la cuisine et la salle-à-manger ;
 - La salle-à-manger est en communication directe avec le salon, également accessible via le hall d'entrée ;
 - La cuisine située en façade arrière a également été construite sans autorisation ;
 - La cuisine donne accès à une terrasse extérieure couverte avec une remise le long de la mitoyenneté de gauche;
 - Au-delà de la terrasse, le jardin et un abri-jardin également accolé à la mitoyenneté de gauche ;
 - 1^{er} étage : l'escalier et le palier donnent accès à deux chambres ;
 - 2^e étage : l'escalier et le palier donnent accès à deux chambres ;
 - Combles : grenier accessible via une trappe dans le hall de nuit du 2^e étage ;
- La maison mitoyenne de gauche (n°68) présente les mêmes gabarits, hauteurs et typologie. Elle ne possède pas d'annexes;
- La maison voisine de droite (n°74) est implantée en retrait par rapport à la mitoyenneté et possède un accès latéral vers l'intérieur d'ilot. Elle présente un gabarit R+1+Toiture à versants et elle est plus haute. Elle présente la même profondeur et possède également plusieurs annexes. Elle a subi une rehausse importante de toiture afin de constituer un étage complet ;

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

- La rénovation d'une maison unifamiliale avec modification du cloisonnement intérieur ;
- L'aménagement d'une salle-de-bain au 1^{er} étage
- La démolition d'annexes existantes de fait;
- La reconstruction d'une annexe d'un seul niveau dont la façade postérieure sera couverte d'un bardage bois ;
- La démolition de corps de cheminées intérieurs ;
- L'agrandissement d'une baie en façade arrière ;
- La pose d'une nouvelle fenêtre de toit en façade arrière ;
- L'ouverture des combles sur le 2^e étage ;
- La pose d'une nouvelle citerne de récupération des eaux de pluies de 3000L ;

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

- Le programme vise la rénovation complète d'une maison unifamiliale ainsi que son extension au rez-de-chaussée en démolissant les annexes existantes en situation de fait ;
- Le gabarit est modifié uniquement au rez-de-chaussée ;
- La façade avant reste inchangée ;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - Sous-sol : inchangé ;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée du garage et le garage reste indépendant de l'habitation ;
 - L'entrée de l'habitation sur un hall qui mène au salon, l'escalier vers les étages, et la cuisine et salle-à-manger situés dans la nouvelle extension ;
 - Ces espaces sont communiquant et s'ouvrent également sur la buanderie à la place de l'ancienne salle-de-bain ;
 - Un WC est également accessible depuis le hall ;
 - La cuisine et salle-à-manger dans la nouvelle extension, s'ouvre sur une terrasse et le jardin ;
 - 1^{er} étage : l'escalier et palier donnent sur une large salle-de-bain et un chambre ;
 - 2^e étage : inchangé ;

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

- De manière générale le projet vise l'amélioration des qualités habitables et de circulation d'une maison unifamiliale dont l'aménagement ne correspond plus aux besoins actuels d'une famille et peu fonctionnel ;

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

- en matière de programme :
 - l'agrandissement de l'espace au rez-de-chaussée améliore les qualités spatiales et d'apport de lumière ;
 - l'ouverture des combles sur le 2^e étage, offre aux locaux habitable une hauteur sous-plafond correspondantes aux normes actuelles ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la démolition et reconstruction des annexes améliorent les qualités architecturales ainsi que la cohérence et la structure de cette façade postérieure ;
 - le choix de la forme de toiture, à double versant dont le versant bas longe le mitoyen de gauche, vise l'intégration de ce volume dérogatoire dans son contexte environnant ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la démolition des annexes en façade arrière et leur reconstruction d'une moins grande profondeur améliore l'espace jardin et l'imperméabilité n'est que de très peu augmentée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le garage, suite au réaménagement est moins profond mais est conservé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le projet prévoit une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales de 3000L et l'eau récupérée sert pour alimentation des WC et pour l'arrosage du jardin;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - La situation existante de fait d'annexes étant largement dérogatoire de par son dépassement de plus de 7,10m, la situation projetée constitue, malgré la dérogation maintenue, une amélioration avec un dépassement de 4,80m (mesure prise perpendiculairement à la façade postérieure de la maison mitoyenne de gauche);
 - D'autant plus que cette extension uniquement au rez-de-chaussée est couverte par une toiture à double versant, dont le fait est perpendiculaire à la façade arrière du corps principal de bâti, afin que le bas de versant, le long de la limite mitoyenne de gauche ne dépasse pas la hauteur du mur de jardin existant de 2.45m ;
 - Diminuer la profondeur de l'annexe afin de se limiter à 3m (mesure prise perpendiculairement à la façade de la maison mitoyenne de gauche), devrait se faire de plus d'1,90m ce qui réduirait de manière significative l'espace et ne permettrait pas de respecter le programme envisagé ;
 - Cette extension, ne constitue pas, de par ces faits, de nuisance pour la maison mitoyenne de gauche, d'autant plus que l'enclave constituée par la situation existante et l'implantation de la parcelle soit préexistante ;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/04/2018
objet n° 07

Dossier 16-43725-2017 - Enquête n° 54/17

Demandeur : Madame Françoise Delaune

Situation : Rue du Melkriek 143

Objet : construire des extensions à une habitation, placer de nouveaux châssis et mettre en conformité l'aménagement des abords et la suppression du garage au sein du volume construit

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43725-2017 introduite le 03/11/2017 par Madame Françoise Delaune et visant à construire des extensions à une habitation, placer de nouveaux châssis et mettre en conformité l'aménagement des abords et la suppression du garage au sein du volume construit sur le bien sis Rue du Melkriek 143;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 43 du permis de lotir (PL) n°130 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 28/09/1993 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir ;

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°3 qui prescrit "Implantation et gabarit – c) corps secondaires à l'arrière : les constructions pourront être agrandies par un corps secondaires à l'arrière de 2m maximum de profondeur sur toute ou partie de la largeur de la maison...la pente de toiture sera de 30° maximum", en ce que le projet propose un volume arrière de 6.56m de profondeur à toiture plate;
 - non-respect de l'article n°5 qui prescrit « zone de recul : aucune construction n'y est autorisée. Le chemin d'accès privatif aux lots 42 et 43 sera en dolomie » en ce que le projet supprime le garage au sein de l'habitation et le prévoit dans la zone de recul accessible via un accès en pavés ;
 - non-respect de l'article 6 qui prescrit « zone de cours et jardin : il est autorisé d'implanter un chalet de jardin en bois de 6m² maximum » en ce que le projet prévoit la construction d'une serre de 18m² en verre et d'un compost de 4m² ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2018 au 02/04/2018 inclus et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- travaux réalisés lors de l'été 2017 sans permis : percement de nouvelles fenêtres, énorme abri de jardin déplacé et faisant office de garage, abattage d'arbre...;
- La grande fenêtre (déjà percée et placée) dans l'ancien grenier a une vue plongeante sur la propriété voisine ; La maison de la demande étant plus haute d'un étage que la maison voisine ;
- Aucune fenêtre n'existe sur les pignons des maison inscrites au sein du Permis de lotir ;
- Crainte par rapport à la terrasse éventuelle qui pourrait voir le jour au-dessus de l'agrandissement ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/11/2017 : dépôt de la demande;

14/012/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

05/03/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/03/2018 au 02/04/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/04/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La cité du Melkriek est composée d'un ensemble de maisons groupées, de gabarit R+1+T, et d'un immeuble à appartements ;

- les façades des maisons sont en briques et les châssis en bois peints en blanc ;
- Le lot faisant l'objet de la demande s'inscrit en lot de fond accessible via un chemin d'accès privatif de 5m de large ;
- La parcelle faisant l'objet de la demande a été fortement imperméabilisée sans demande d'autorisation préalable et d'autres modifications ont été réalisées au sein de l'habitation sans autorisation :
 - Grandes surfaces en dalle de béton dans le jardin
 - Diverses zones en pavés sur sable en zone de recul et jardin
 - Chalet de jardin/garage de 48m² en zone de jardin latéral
 - Serre de 12m²
 - Aménagement du garage en pièce de vie au sein de l'habitation ;

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

- La transformation de l'habitation et la création de nouvelles baies en façades ;
- La construction d'une extension en façade avant en vue d'y intégrer un vestiaire ;
- La construction d'une extension en façade arrière afin d'y intégrer une grande pièce polyvalente ;
- La construction d'un garage en zone de jardin latéral ;
- La conservation de la serre existante en zone de jardin arrière ;
- La mise en couleur des châssis existants en gris/verts ;
- L'aménagement paysager du jardin et la suppression de zones imperméables ;

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

- Des nouvelles baies en façades arrière et latérales peuvent s'envisager.
- En effet celles-ci ne sont pas visibles depuis l'espace public et ne rompent dès lors pas l'homogénéité de l'ensemble de la cité du Melkriek ;
- La nouvelle fenêtre implantée dans le pignon latéral offre un apport lumineux supplémentaire à la pièce sous toit et s'inscrit à plus de 24m de la façade latérale de la maison voisine (127 rue du Melkriek). Cependant, celle-ci est nettement plus large et ne s'implante pas dans l'alignement des baies existantes au rdc et au 1^{ier} étage : il y a donc lieu de réduire sa largeur et de l'implanter dans l'alignement d'une des baies situées aux étages inférieurs ;

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

- en matière de programme :
 - La maison conserve son affectation de maison unifamiliale. Le programme désiré par le demandeur nécessite des agrandissements qui pourraient s'envisager dans une version modifiée;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'extension en façade avant afin d'y inscrire un vestiaire peut s'envisager. En effet, cette extension ne modifie que de manière limitée la symétrie entre les deux habitations jumelées.
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La parcelle présente une superficie importante de 919m²;
 - Le projet améliore la situation existante de fait en ce que le taux d'imperméabilisation (en infraction) passe de 48% à 34% et offre donc de belles zones de jardin ;
 - Le projet prévoit une toiture verte sur la toiture de l'extension, ce qui est une démarche à encourager. Cependant, afin d'éviter toute confusion avec l'exploitation de cette plateforme en terrasse, il y a lieu de ne pas placer de garde-corps sur le pourtour d'une plateforme non accessible ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un permis de lotir et le non-respect de l'article n°3 qui prescrit "Implantation et gabarit – c) corps secondaires à l'arrière : les constructions pourront être agrandies par un corps secondaires à l'arrière de 2m maximum de profondeur sur toute ou partie de la largeur de la maison...la pente de toiture sera de 30° maximum" :

- le projet propose un volume arrière de 6.56m de profondeur à toiture plate;
- L'extension en façade arrière s'implante à 1.90m de la limite mitoyenne de gauche et dépasse de 7m en profondeur ;
- L'implantation de cette construction volumineuse est trop invasive et implique une perte de luminosité à la propriété voisine mitoyenne de gauche qui ne peut se concevoir ;
- D'autant plus l'implantation telle que prévue empêche toute réalisation d'un volume d'extension pour la maison mitoyenne, tel que le permet le permis de lotir ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un permis de lotir et le non-respect de l'article n°5 qui prescrit « zone de recul : aucune construction n'y est autorisée. Le chemin d'accès privatif aux lots 42 et 43 sera en dolomie »

- le projet supprime le garage au sein de l'habitation et le prévoit dans la zone de recul accessible via un accès en pavés ;
- La zone de recul ne peut accueillir de construction. En effet, il y a lieu de prévoir un nouveau volume davantage inscrit dans la zone de jardin latéral. Nouveau volume s'appuyant sur le pignon de la maison existante ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un permis de lotir et le non-respect de l'article 6 qui prescrit « zone de cours et jardin : il est autorisé d'implanter un chalet de jardin en bois de 6m² maximum » :

- le projet prévoit la construction d'une serre de 18m² en verre et d'un compost de 4m² ;
- La culture de son potager tout au long de l'année est une démarche écologique à encourager ; Ces petites constructions sont complémentaires à l'affectation du jardin et peuvent s'envisager ;
- Dans la mesure où un abri jardin doit être créé, suite à la suppression du volume de garage non licite, celui-ci doit se conformer aux prescrits du PPA concernants la zone de cours et jardins ;

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

- Implanter la nouvelle baie au niveau de la façade latérale (pignon) dans l'alignement et dans la même largeur des fenêtres existantes aux étages inférieurs;
- Implanter un nouveau volume conformément aux prescrits du permis de lotir et supprimer le garde-corps sur le pourtour d'une plateforme non accessible ;
- Supprimer le volume non licite servant de garage et prévoir un nouveau volume de garage davantage inscrit dans la zone de jardin latéral s'appuyant sur le pignon de la maison existante ;
- Respecter le RCU en matière de gestion des eaux pluviales ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent des modifications d'implantation des nouveaux volumes
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés

Considérant que ces modifications sont telles que l'article du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/04/2018
objet n° 08

Dossier 16-43378-2017 - Enquête n° 052/18

Demandeur : Monsieur Patrick Arnould

Situation : Vieille rue du Moulin 18

Objet : rénover une maison unifamiliale, construire une annexe, aménager une cour anglaise et une terrasse et créer un chien assis en façade arrière

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43378-2017 introduite le 05/04/2017 par Monsieur Patrick Arnould, modifiée en application de l'article 126/1 al. 4 du CoBAT, le 08/11/2017 et visant à rénover une maison unifamiliale, à construire une annexe, à aménager une cour anglaise et une terrasse et à créer un chien-assis en façade arrière sur le bien sis Vieille rue du Moulin, 18;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°9 - Quartier Wansijn (A.R. du 20/05/1954) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

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

o non-respect de l'article n°l.b - gabarit et esthétique qui prescrit "*Aucune saillie sur l'alignement des façades postérieures n'est tolérée*", en ce que l'extension au rez-de-chaussée constitue une saillie importante sur l'alignement des façades postérieures;

o non-respect de l'article n°l.e - hauteur maximum qui prescrit "*inclinaison des toitures sur l'horizontale : de 40 à 45°*", en ce que l'extension au rez-de-chaussée possède une toiture plate;

o non-respect de l'article n°l.f - matériaux extérieurs qui prescrit "*pour les façades postérieures : les enduits et crépis sont interdits*", en ce que le matériau prévu pour l'extension est du crépi de teinte claire;

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

o non-respect de l'article n°6 - lucarnes qui prescrit " la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade", en ce que la largeur de la nouvelle lucarne prévue en façade arrière dépasse de plus de 2/3 la largeur de la façade;

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

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

Vu les résultats de la première enquête publique qui s'est déroulée du 12/06/2017 au 26/06/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Vu l'avis émis par la première Commission de concertation en séance du 06/09/2017;

Vu les résultats de la seconde enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2018 au 02/04/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Vu l'avis émis par la première Commission de concertation en séance du 18/04/2018;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/04/2017 : dépôt de la demande;

07/06/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

12/06/2017 au 26/06/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/09/2017 : séance publique et avis favorable et non unanime (abstention de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain) de la Commission de concertation en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué de la Commission de concertation;

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation au PPAS et au RRU est requise en application de l'article 155§2 du CoBAT ;

12/10/2017 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestres et Echevins ;

08/11/2017 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique ;

21/11/2017 : envoi du dossier au fonctionnaire délégué pour décision sur une demande de dérogations dans la demande telle qu'initialement introduite ;

29/12/2017 : notification du fonctionnaire délégué de sa décision favorable conditionnelle portant sur les dérogations sollicitées dans la demande telle qu'initialement introduite;

17/01/2018 : envoi d'un courrier invitant le demandeur à modifier sa demande en application de l'article 191, al.2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction;

17/01/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/03/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/03/2018 au 02/04/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/04/2018 : 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 composé de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements de gabarits variant entre le R+2+Toiture à versants et le R+3+Toiture plate;
- Dans le tronçon de la Vieille rue du Moulin compris entre l'avenue Hoche et l'avenue Dolez, les maisons unifamiliales sont en ordre fermé du côté pair de la rue et en recul par rapport à la voirie et en ordre ouvert du côté impair et de gabarits R+2+Toiture à versants;
- Les façades postérieures sont alignées, tel que le prévoit le PPAS n°9, sauf pour le n°10 et le n°12 qui disposent des vérandas non règlementaires dans leur situation de fait;
- La parcelle, cadastrée section D n°177m2, concernée par la demande :
 - Est comprise dans le périmètre de protection sud du Plateau Avijl;
 - Présente une forte déclivité entre le jardin et la rue, le jardin se trouve un niveau plus haut que la rue et est accessible via le 1^{er} étage;
- La maison n°18 sur laquelle porte la demande :
 - Est de gabarit R+2+Toiture à deux versants, de typologie « bel étage » et mitoyenne de part et d'autre;
 - Elle a été construite en 1972 suite à une demande de permis d'urbanisme portant la référence n°16-26824-1972;
- Le plan de la maison existante dans sa situation de droit et de fait se présente comme suit :
 - Rez-de-chaussée :
 - Hall d'entrée avec escalier;
 - Le hall d'entrée mène au garage, au WC, aux deux caves et au local chaufferie;
 - La cave principale s'ouvre sur une petite cour anglaise avec un local rangement;
 - Un escalier part de la cour anglaise vers le niveau du jardin, situé au 1^{er} étage ou Rez-de-jardin;
 - 1^{er} étage :
 - Escalier et pallier s'ouvrant d'une part via une double porte sur les pièces de vie et d'autre part sur la cuisine fermée;
 - Les pièces de vies se composent d'un living et d'une salle à manger;
 - La cuisine est accessible via le pallier et via la salle-à-manger;
 - La salle-à-manger donne accès à une terrasse au même niveau que le jardin;
 - Un petit balcon à rue est accessible via le living;
 - 2^{ème} étage :
 - Escalier et pallier donnant accès à 4 chambres, un WC et une salle-de-bain;
 - Une des chambres, côté jardin, possède une petite salle-de-douche;
 - Combles :
 - Escalier et pallier menant à une cinquième chambre avec lucarne à toiture plate en façade avant;
 - Cette chambre possède une salle-de-douche et mène au grenier;
- La maison de droite (n°20) présente un gabarit comparable à celui de la maison sur laquelle porte la demande et une typologie de maison « bel étage » à 3 façades, et est légèrement plus haute mais de même profondeur que la maison sur laquelle porte la demande;

- La maison de gauche (n°16) présente le même gabarit, la même typologie et la même hauteur mais est moins profonde de 68 centimètres que la maison sur laquelle porte la demande;
- Dans la situation de fait, la façade au rez-de-chaussée est toujours en recul par rapport aux étages mais est totalement parallèle à la rue et englobe l'accès aux étages. De ce fait, le commerce et les logements se partagent la même entrée;
- Le jardin est profond et planté en pleine terre;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite s'est caractérisé comme suit :

- Le programme prévoit :
 - l'extension du rez-de-chaussée et du premier étage (rez-de-jardin) d'une maison unifamiliale existante;
 - la création d'une nouvelle lucarne en chien-assis en façade arrière sans modification des pentes et de la hauteur de toiture afin d'aménager une chambre plus spacieuse dans les combles;
 - la création d'une cour anglaise plus large au niveau du rez-de-chaussée ainsi qu'une terrasse de plus large dimension au niveau du rez-de-jardin;
 - un réaménagement spatial intérieur;
- Le plan se présente comme suit :
 - Rez-de-chaussée :
 - Hall d'entrée avec escalier;
 - Le hall d'entrée mène au garage, au WC, à une cave, à un local rangement et au local chaufferie;
 - Le local rangement est ouvert sur un salon TV/salle de jeux aménagé dans la nouvelle annexe;
 - Cette nouvelle annexe s'ouvre sur une large cour anglaise comprenant un escalier et des plantations en plateau jusqu'au niveau du jardin;
 - 1^{er} étage :
 - Escalier et pallier ouvert sur les pièces de vie;
 - Les pièces de vies sont inversées, le séjour se situe côté jardin et en partie dans la nouvelle extension et la salle-à-manger côté rue;
 - La cuisine est ouverte sur la salle-à-manger;
 - La salle-à-manger donne accès à une terrasse au même niveau que le jardin;
 - Un petit balcon à rue existant est accessible via la salle-à-manger;
 - La nouvelle terrasse côté jardin est accessible via le séjour;
 - 2^{ème} étage :
 - Escalier et hall de nuit donnant accès à 3 chambres, un WC et une salle-de-douche;
 - La chambre côté jardin possède une salle-de-douche privative;
 - Combles :
 - Escalier et pallier menant à une quatrième chambre, un dressing et une salle-de-bain;
 - Ce plateau possède deux lucarnes dont la nouvelle en façade arrière faisant partie de l'objet de la demande;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a suscité les considérations générales suivantes :

- De manière générale, les transformations et les différents aménagements constituent une nette amélioration des qualités spatiales et améliorent l'habitabilité et l'apport de lumière et de vues sur le jardin;

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

- en matière de programme :
 - La nouvelle extension, au niveau du rez-de-chaussée sous le niveau du jardin, ainsi que la création d'une cour anglaise avec plateaux plantés offrent un espace de vie supplémentaire et améliorent les qualités d'apport de lumière naturelle;
 - Le réaménagement du 2^{ème} étage supprime une chambre mais offre une qualité spatiale supérieure et des locaux sanitaires et une surface de chambre plus confortables;
 - Le réaménagement des combles offre une surface de nuit de qualité pour une chambre principale;
 - La suppression du garde-corps d'origine et son remplacement suppriment les caractéristiques typologique de cette façade des années 70;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La création de la cour anglaise avec deux plateaux plantés et d'un escalier pour rattraper le niveau du jardin constitue une amélioration au niveau de l'apport de lumière pour la nouvelle pièce de vie située au rez-de-chaussée, d'autant plus que cette cour est créée dans un but de verdurisation ;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations à un plan particulier d'affectation du sol) :
 - L'extension au niveau du rez-de-chaussée, sous le niveau de jardin, est acceptable car elle ne constitue pas de saillie au-dessus du niveau du sol du jardin en façade postérieure;
 - L'extension au niveau du premier étage, soit le rez-de-jardin, constitue une dérogation qui n'est pas acceptable car le PPAS n°9 ne tolère aucune saillie en façade postérieure, d'autant plus que les deux maisons mitoyennes ne possèdent ni annexes ni vérandas et que la surface hors extension pour les pièces d'habitation de living, salle-à-manger et cuisine est suffisante et facilement aménageable;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
 - La création de la lucarne en façade arrière permet à la nouvelle chambre créée d'avoir un espace et un apport de lumière suffisants, cependant les dimensions en largeur de la lucarne peuvent être réduites afin de respecter les prescrits du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de dimensions autorisées de lucarnes;

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

- Le projet n'entraîne aucun préjudice au Plateau Avijl;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 08/11/2017;

- L'extension au rez-de-chaussée est maintenue ;
- L'extension au rez-de-jardin n'est pas supprimée mais réduite à une extension sous forme de véranda de 80cm de profondeur et 5,06m de large à 80 cm de la limite mitoyenne de droite et 1,15m de la limite mitoyenne de gauche ;
- Cette véranda constitue un apport de lumière important pour les pièces de vie et augmente de ce fait le confort de l'habitabilité ;
- Bien que la réduction de l'extension soit significative et ne constitue plus de ce fait une source de nuisance pour le voisinage, elle reste une extension dérogatoire au PPAS en façade postérieure ;
- De plus les retours vitrés de cette véranda ne respectent pas le Code civil en matière de servitudes de vues de par leur recul insuffisant et de par leur caractère vitré ;
- La largeur de la lucarne en façade arrière est réduite de 15cm. Cette réduction permet de supprimer une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (toiture – lucarnes) ;
- Les caractéristiques typologiques de l'immeuble sont maintenues de par la conservation des garde-corps typique en verre fumé ;

Que ces modifications ne répondent pas aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la demande d'extension est conservée;
- d'être accessoires en ce que en ce qu'il s'agit d'une réduction des dimensions prévues;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la demande modifiée ne répond pas à l'avis du Collège de supprimer la dérogation au PPAS concernant l'article n°I.b - gabarit et esthétique qui prescrit "*Aucune saillie sur l'alignement des façades postérieures n'est tolérée*", en ce que l'extension au rez-de-jardin constitue toujours une saillie sur l'alignement des façades postérieures ;

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

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

- Prévoir les retours vitrés de la véranda translucides, qu'il s'agisse de vitrage opalin ou tout type de vitrage translucide laissant passer la lumière mais ne constituant pas une prise de vue ;

Que cette modification réponde 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'il s'agit uniquement de modifier un type de vitrage ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la véranda doit répondre au Code civil en matière de servitude de vues ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/04/2018
objet n° 09

Dossier 16-43870-2018 - Enquête n° 46/18

Demandeur : Monsieur Alain LANDMAN S.F.I sa S.A.

Situation : Avenue Montjoie 94

Objet : démolir plusieurs annexes à la maison existante et construire une villa unifamiliale en intérieur d'ilôt

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43870-2018 introduite le 14/02/2018 par la S.A. S.F.I sa c/o Monsieur Alain LANDMAN et visant à démolir plusieurs annexes à la maison existante et construire une villa unifamiliale en intérieur d'ilot sur le bien sis Avenue Montjoie 94;

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) 51 - Quartier Floride-Langeveld - approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 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°1.3.4 qui prescrit "Implantation - Pour les constructions à l'intérieur de l'ilot, l'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par une ligne parallèle à la limite parcellaire tracée à une distance de 10m de celle-ci. Pour les constructions souterraines, un recul des limites moyennes de minimum 5m doit être observé ", en ce que la nouvelle maison s'implante à 3m tant au rez-de-chaussée qu'au sous-sol de la limite moyenne de gauche;
 - non-respect de l'article n°1.4.2 qui prescrit « gabarit : Pour les constructions à l'intérieur de l'ilot, la hauteur est de maximum un (1) étage sur rez-de-chaussée, soit deux (2) niveaux ou une hauteur de 7m maximum. La construction doit s'implanter entièrement dans un gabarit de forme pyramidale à 35°, à établir à partir du niveau naturel du sol au droit des limites moyennes des parcelles. » en ce que la construction ne respecte pas la pyramide du côté de sa façade Est ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2018 au 02/04/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Abattage de 10 arbres : modification de l'environnement vert exceptionnel de ce lieu non admissible ;
- Dérogations au PPAS sont très faiblement motivées ;
- Force est de constater que le PPAS s'est fixé comme objectif d'éviter une densification excessive de l'habitat dans cette zone d'habitat en ordre ouvert par :
 - L'exiguïté de la zone constructible empêche concrètement toute construction à cet endroit d'une habitation de gabarit normal ;
 - Les zones de recul sont prévues notamment pour pouvoir assurer la formation d'écrans végétaux permettant l'isolation visuelle des fonds ;
- Le PPAS a également porté une attention particulière à la protection de la végétation (voir article 0.7). L'abattage prévu entre autre d'un cèdre remarquable ne se justifie nullement de ce point de vue ; A noter que le conseil d'état a déjà annulé des permis dont la délivrance avait méconnu la disposition concernée.
- Pure promotion immobilière

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/02/2018 : dépôt de la demande;

26/02/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/03/2018 au 02/04/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/04/2018 : 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 Vert émis le 21/02/2018 :

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

Arbres à haute-tige:

Modalités:

- *Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 6 arbres de haute-tige.*
- *Ces abattages concernent deux sapins, un if, un cèdre, un érable et un hêtre.*
- *Le projet ne renseigne pas sur le nombre et les dimensions des arbres à conserver (les circonférences des 6 essences à abattre ne sont pas renseignées, possible incohérence dans les renseignements entre cime et circonférence, pas d'unités de mesure).*
- *Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.*
- *Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 5 arbres de haute-tige. Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 18/20 cm de circonférence à la plantation.*
- *Ces replantations sont à effectuer dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.*
- *L'essence sélectionnée, à savoir le chêne vert (Quercus ilex) correspond aux espèces reprises à «l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise» ou dans les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora).*

Toitures vertes:

Modalités:

- *Le projet d'aménagement prévoit la plantation d'une toiture végétalisée sur un ou plusieurs volumes de toitures plates existantes et/ou projetées.*
- *Ces plantations doivent être composées d'essences indigènes possédant un système racinaire et un développement adapté à ce type d'aménagement.*
- *L'aménagement de cette/ces toitures végétalisées devra respecter les normes de sécurité incendies des toitures vertes, à savoir un compartimentage des zones de végétation par des matériaux inertes, non-organiques (dalles en pierre, sable, gravier,...) ainsi qu'une composition de substrat à base de matériaux incombustibles (min. 60mm). Se référer aux arrêtés du Roi du 19 décembre 1997 et du 4 avril 2003 pour plus d'informations.*

Zone de protection des arbres:

Modalités:

- *Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après. (Mesures à prendre pour le Magnolia, l'Accacia, 3 Érables et un Cerisier à proximité du chantier).*
- *Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.*
- *Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.*

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 05/04/2018 : avis favorable sans conditions;

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

- L'avenue Montjoie présente une typologie d'habitat variant de la maison isolée au front continu d'immeubles mitoyens ;
- La parcelle faisant l'objet de la demande accueille une maison 4 façades élégante datant du début siècle dernier en partie avant de celle-ci et offre un grand et long jardin en partie arrière permettant la construction d'une;
En effet, le plan du PPAS mentionne un permis de lotir (n°312) sur la parcelle permettant la division du terrain et la création d'un chemin d'accès à la partie arrière le long de la mitoyenneté de droite. Ce permis de lotir est périmé depuis le 12/12/1989 mais permettait la construction d'une maison en intérieur d'îlot ;
- La maison existante a fait l'objet de nombreuses transformations et extensions (1982, 1983, 1999 et 2000) ;
- Le terrain accueille un abri de jardin en maçonnerie en fond de parcelle datant du début du siècle dernier ;

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

- La démolition des annexes à la maison existante ;
- La démolition de l'abri de jardin en fond de parcelle ;
- L'abattage d'arbres à hautes tiges ;
- La construction d'une maison en intérieur d'îlot de gabarit R+1 (toiture plate) ;

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

- Les modifications apportées à la maison existantes améliorent l'esthétique de celle-ci et peuvent s'envisager ;
- Le projet en intérieur d'îlot vise la construction d'une nouvelle maison unifamiliale à l'architecture sobre et contemporaine, tant par sa volumétrie à toiture plate que par ses matériaux de teinte claire;

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

- en matière de programme :
 - Le PPAS autorise la construction en intérieur d'îlot sur cette parcelle et un permis de lotir (n°312 – périmé) figure sur le plan du PPAS qui permettait également la construction d'une maison dans cette zone;
 - Le projet de maison unifamiliale s'inscrit dans le contexte résidentiel environnant ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Considérant l'avis favorable du service Vert de la Commune d'Uccle en ce qui concerne l'abattage des 6 arbres à hautes tiges ;
 - Considérant la replantation prévue de 5 arbres à hautes tiges ;
 - Considérant cependant qu'il y a lieu de ne pas s'écarter de l'esprit du PPAS et de davantage conserver des zones de recul verdurisées entre propriétés, il y a lieu de prévoir un recul de minimum 6m entre la nouvelle construction et la limite de parcelle de gauche afin de pouvoir s'aligner à la maison avant, et de maintenir des zones d'intimité verdurisées sur le pourtour de la parcelle ;
 - Il y a lieu de proposer la plantation d'arbres à hautes tiges dans cette zone de recul latérale de gauche;
 - Il y a lieu de préciser l'aménagement de la zone de recul et de la zone d'accès (matériaux de recouvrement du sol, détail du portail d'entrée dont la hauteur est limitée à 1,60m et aura un aspect ajouré);
 - L'aspect de la zone de recul nécessite d'être davantage préservé en veillant à ne prévoir qu'un seul accès carrossable unique pour la maison avant et pour la maison arrière ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Considérant l'avis favorable du service technique de la Voirie;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS et au non-respect de l'article n°1.3.4 qui prescrit "Implantation - Pour les constructions à l'intérieur de l'îlot, l'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par une ligne parallèle à la limite parcellaire tracée à une distance de 10m de celle-ci.

Pour les constructions souterraines, un recul des limites mitoyennes de minimum 5m doit être observé " :

- la nouvelle maison s'implante à 3m tant au rez-de-chaussée qu'au sous-sol de la limite mitoyenne de gauche;
- Considérant la configuration toute en longueur de la parcelle et considérant la distance de plus de 30m avec les maisons implantées à gauche du terrain faisant l'objet de la demande (n°5 et n°7 avenue Mosciki), une dérogation à l'implantation pourrait s'envisager ;
- Cette option du projet permet d'éviter le développement d'une construction s'étendant très profondément vers l'arrière de la parcelle, et mettant en péril la survie des arbres en limite ;
- Cependant, il y a lieu de ne pas s'éloigner de l'esprit du PPAS et de davantage conserver des zones de recul verdurisées entre propriétés, il y a donc lieu de prévoir un recul de minimum 6m entre la nouvelle construction et la limite de parcelle de gauche afin de maintenir des zones d'intimité verdurisées sur le pourtour de la parcelle ;
- Il y a lieu de proposer la plantation d'arbres à hautes tiges dans cette zone de recul latérale de gauche;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS et au non-respect de l'article n°1.4.2 qui prescrit « gabarit : Pour les constructions à l'intérieur de l'îlot, la hauteur est de maximum un (1) étage sur rez-de-chaussée, soit deux (2) niveaux ou une hauteur de 7m maximum. La construction doit

s'implanter entièrement dans un gabarit de forme pyramidale à 35°, à établir à partir du niveau naturel du sol au droit des limites mitoyennes des parcelles. » :

- la construction ne respecte pas la pyramide du côté de sa façade Est ;
- Il y a lieu de reculer les façades latérales tant au rez-de-chaussée qu'au 1^{ier} étage du côté de la zone de recul latérale de gauche de manière à respecter la prescription et l'intimité entre les propriétés ;

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

- prévoir un recul de minimum 6m entre la nouvelle construction et la limite de parcelle de gauche tant au rez-de-chaussée qu'en sous-sol, de manière à conserver l'esprit du PPAS et de davantage conserver des zones de recul verdurisées entre propriétés. Le cas échéant, la profondeur de la maison projetée pourra être augmentée ;
- reculer les façades latérales de gauche, tant au rez-de-chaussée qu'au 1^{ier} étage, de manière à respecter l'implantation dans un gabarit de forme pyramidale à 35° conformément aux prescrits et ainsi conserver l'intimité entre les propriétés ;
- proposer la plantation d'arbres à hautes tiges dans la zone de retrait latérale de gauche ;
- répondre aux conditions émises par le Service Vert, et compléter le plan d'implantation en y renseignant le diamètre de tronc et de couronne des arbres à abattre ;
- préciser l'aménagement de la zone de recul avant et de la zone d'accès (matériaux de recouvrement du sol, détail du portail d'entrée);
- L'aspect de la zone de recul nécessite d'être davantage préservé en veillant à ne prévoir qu'un seul accès carrossable unique pour la maison avant et pour la maison arrière ;

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 qu'une réduction limitée du gabarit
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés

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

Considérant 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 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. et D.M.S s'abstiennent.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/04/2018
objet n° 10

Dossier 16-43834-2018 - Enquête n° 45/18

Demandeur : Madame Sylvie VAN DER REST

Situation : Avenue du Vivier d'Oie 63

Objet : transformer une habitation unifamiliale: aménager une piscine en sous-sol et étendre le rez-de-chaussée

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43834-2018 introduite le 25/01/2018 par Madame Sylvie VAN DER REST, et visant à transformer une habitation unifamiliale: aménager une piscine en sous-sol et étendre le rez-de-chaussée sur le bien sis Avenue du Vivier d'Oie 63;

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°30 bis VERT CHASSEUR (10/03/1994) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant 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 »);

Que la demande vise à modifier l'aménagement de la zone de recul et à étendre la façade avant dans les 60 mètres de la zone Natura 2000, sur le territoire de la Ville de Bruxelles.

Après analyse du dossier par Bruxelles-Environnement, le projet ne risque pas d'avoir des incidences négatives sur la zone Natura 2000 avoisinante. Une évaluation appropriée des incidences de ce projet ne nous semble donc pas nécessaire.

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

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

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

o 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°2.3. Implantation qui prescrit « Les constructions doivent être implantées avec un recul de minimum 40 mètres par rapport à l'alignement à rue. L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par une ligne parallèle à la limite parcellaire tracée à une distance de 10m de celle-ci. Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée :

o hors sol, à 1/6 de la superficie du terrain à considérer comme intérieur d'îlot, chemin d'accès à rue non compris (OS = 16,66%);

o en sous-sol, à 1/5 de la même superficie de terrain retenue pour le taux d'emprise hors sol (OSS = 20%);

Pour les constructions souterraines ainsi que pour l'éventuelle rampe d'accès au garage, un recul des limites mitoyennes de minimum 5m doit être observé.», en ce que l'extension de la cuisine est située à 8.93 mètres de la limite arrière de la propriété et en ce que l'occupation du sous-sol dépasse 20% (de 24 m²),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03 au 02/04/2018 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

o un voisin immédiat estime que l'affectation donnée au bien pour 'diverses réceptions privées' n'est pas conforme. L'affectation donnée au sous-sol n'est pas précisée dans le formulaire, alors que le PPAS destine le bien exclusivement aux habitations. Il craint que la demanderesse y exerce son activité d'indépendante, (activité de ménage employant du personnel domestique). La création d'une entrée de service créée fait craindre cela,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/01/2018 : dépôt de la demande

26/02/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

19/03 au 02/04/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

18/04/2018: séance publique de la Commission de concertation

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

- o l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 05/02/2018

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets :

- a) d'extension (avec ou sans reconstruction partielle d'un bâtiment) d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m²;
- b) de reconstruction partielle d'un bâtiment, reconstruction d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m²;
- c) de toute augmentation de plus de 30 m² des surfaces imperméables projetées qui ne sont pas des constructions hors sol (par exemple un parking, un chemin, un accès carrossable vers le garage, une aire de jeu, une zone de manœuvre, une piscine et ses abords, une construction enterrée, etc.).

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 :

S'agissant d'un projet d'extension en ordre ouvert d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m², les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'extension des surfaces imperméables et la moitié des surfaces imperméables projetées au sol du bâtiment existant.

Dispositif de gestion :

Les eaux pluviales seront gérées au moyen d'un dispositif pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes prioritaires susmentionnés. Le dispositif sera 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 pourra 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, etc.

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, 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) 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, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, 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, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par infiltration, le dispositif de rétention temporaire sera alors un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25 mm (1"). Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (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 se bouche.

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes:

- le projet ne peut pas être situé dans les zones 2 ou 2b de protection des captages de Vivaqua et/ou dans une zone classée Natura 2000;
- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m ;
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- 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 entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaillage (ex.: terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.
- Le projet est situé en zone 3 de protection des captages de Vivaqua de la Cambre et de la Forêt de Soignes : l'infiltration est possible pour les eaux claires uniquement via un système d'infiltration proche de la surface du sol (puits perdant strictement interdit) après accord écrit de Vivaqua sur la solution retenue. Le demandeur prendra les dispositions adéquates pour éviter tout risque d'infiltration de quelque polluant que ce soit.
- Le projet est situé à moins de 60 mètres d'une zone classée Natura 2000 : l'infiltration est soumise à l'autorisation préalable de Bruxelles-Environnement sur la solution retenue.

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle :

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

- a) ~~Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);~~
- b) ~~Le maillage bleu (cours d'eau);~~
- c) ~~Le réseau séparatif d'eaux pluviales;~~
- d) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

Quant à la présente demande :

Il est constaté que les plans omettent la gestion des eaux pluviales alors que la demande porte sur une extension de $\pm 62 \text{ m}^2$.

Il est demandé de compléter les plans afin de se conformer aux directives du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux, par la collecte des eaux pluviales dans une citerne à récupération, dont le trop-plein se déversera dans un ouvrage d'infiltration proche de la surface du sol et dimensionné de sorte à remplir également la fonction de volume tampon.

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre ouvert,
- o La parcelle sur laquelle porte la demande est profonde de +/- 79 mètres. La partie avant de la parcelle est située sur le territoire de la Ville de Bruxelles,
- o La Villa n°63 sur laquelle porte la demande est implantée en fond de parcelle, à 50 mètres de la voirie, et relativement proche des limites latérales,
- o Le garage est implanté proche de la voirie, contre la limite séparative de gauche (issu du permis d'urbanisme 16-41912-2014), ce qui dégage la parcelle d'accès automobile,
- o Dans cette partie d'îlot, les parcelles sont de tailles variables, certaines sont de grandes tailles,
- o Le bâti environnant est soit en ordre ouvert, soit en ordre semi ouvert,
- o La parcelle de droite est très large, traversant jusqu'à l'avenue Casalta, où la maison est bâtie à front de voirie. De ce fait, il n'y a pas de vis-à-vis à droite,
- o La villa de gauche (n°65) est bâtie sur un terrain plus large et moins profond,
- o La villa la plus proche est celle de la chaussée de la Hulpe n°16, implantée au fond d'une grande parcelle. Elle bénéficie d'une piscine extérieure, située à l'avant de la villa, au Sud,
- o Le couvert végétal est présent, les arbres ornent les jardins, les limites séparatives sont en haies,

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

- o L'extension du sous-sol pour installer une piscine couverte avec un hammam et un espace détente, ainsi qu'une buanderie et un escalier vers l'extérieur,
- o Au rez-de-chaussée, la démolition d'une extension en façade avant et de la véranda en façade arrière,
- o L'extension du rez-de-chaussée, tant en façade avant qu'en façade arrière pour agrandir les pièces de vie, et l'aménagement de terrasse en continuité,

- Le remplacement des châssis,
- La pose d'un auvent en fer forgé + verre au-dessus de l'entrée,
- Au 1^{er} étage, l'aménagement de 2 chambres avec salles de bain et un bureau,
- L'extension des combles en supprimant la noue arrière et l'aménagement d'une chambre et d'une salle de jeux,
- Le déplacement du chemin piéton en dolomie le long de la limite de gauche,
- *Le réaménagement de l'entrée avec la pose d'un portail entre le double garage et la limite droite de la parcelle et une zone de stationnement en dalle alvéolée + dolomie autour du cèdre, sur le territoire de la Ville de Bruxelles,*
- *La pose de gazon renforcé le long de la limite droite de la parcelle, sur le territoire de la Ville de Bruxelles,*
- *Le rafraîchissement de la façade du double garage, sur le territoire de la Ville de Bruxelles,*

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

- La demande restitue une maison cohérente par le gabarit, la volumétrie, les matériaux et le style architectural,

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

- en matière de programme :
 - le maintien d'une maison unifamiliale,
 - au rez-de-chaussée, les espaces de vie sont équilibrés, dans un volume plus sobre,
 - les étages accueillent 3 chambres, un petit bureau et une salle de jeux, répondant au programme de la famille,
 - au sous-sol, une piscine est entièrement enterrée,
 - selon la note explicative, diverses réceptions privées seront organisées. L'affectation du sous-sol n'est pas précisée à l'annexe 1,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - au sous-sol, la piscine et fonctions annexes dépassent la superficie admise,
 - au rez-de-chaussée, l'extension arrière accueillant la cuisine crée une légère dérogation, l'angle de droite étant à moins de 10 mètres de la limite de fond,
 - dans les combles, les lucarnes existantes sont rénovées,
 - en façade arrière, le 3^{ème} versant de la toiture est supprimé pour faire une façade pignon, comme la façade avant,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la dalle de la piscine est couverte de 60 cm de terre,
 - l'entrée de la parcelle est située sur le territoire de la Ville de Bruxelles,
 - le projet prévoit le déplacement du chemin piéton en dolomie le long de la limite de gauche. Or, la dolomie acidifie le sol et devient imperméable à terme, il y a lieu de proposer une alternative, la demande étant situé dans les 60 mètres de la zone Natura 2000,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le double garage à l'avant est maintenu et rénové,
 - La zone de stationnement autour de celui-ci est située sur le territoire de la ville de Bruxelles,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le plan d'égouttage doit mentionner la gestion de l'eau de pluie et du bassin,
 - vu les extensions, il y a lieu de gérer la moitié des surfaces imperméables projetées du bâtiment,
 - seul le backwash de la piscine peut être raccordé à l'égout,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les travaux de démolition et extension de la maison redonne une homogénéité au bâti,
 - la proposition de brique sur isolant est à préciser (calepinage au droit des linteaux, raccord avec le sous-bassement,
 - la teinte des briques doit être plus claire afin de mieux s'intégrer dans le bâti environnant,

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, la demande déroge à l'article n°2.3. Implantation en ce que l'extension de la cuisine est située à 8.93 mètres de la limite arrière de la propriété. La maison étant implantée en fond de parcelle et le terrain n'étant pas orthogonale, la façade arrière de l'extension est en légère dérogation par rapport à la distance entre la façade arrière et la limite de fond de jardin. L'espace proposé cuisine/salle à manger est de belle proportion et la dérogation est mineure.

La demande déroge à l'occupation du sous-sol qui dépasse 20% (de 24 m²), par l'emprise de la piscine qui est entièrement enterrée, ce qui imperméabilise le sol. Le programme comprend également un espace de détente (petit salon et engin de sport), un vestiaire, douche et hammam. La dérogation pourrait être réduite en diminuant le programme,

Vu les explications données en séance sur l'usage entièrement privé de la maison et donc de l'absence d'activité économique;

Vu les faibles vues depuis et vers la fenêtre de toiture supplémentaire en toiture;

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

- affecter le sous-sol au logement, et corriger le cadre VII de l'annexe 1,
- corriger la note explicative pour supprimer la référence à une éventuelle activité économique,
- réduire la dérogation en diminuant le programme du sous-sol en réduisant la largeur de la plage de 50 cm et supprimer l'extension de la zone de détente,
- préciser la pose de brique sur isolant (calepinage au droit des linteaux, raccord avec le sous-bassement, ...),
- opter pour une teinte des briques plus claire afin de mieux s'intégrer dans le bâti environnant, et fournir un échantillon,
- préciser dans la note explicative que seul le back Wash est relié à l'égout, les vidanges de la piscine ne pouvant se faire que par camion-citerne,
- Vu la proximité de la zone Natura 2000 les principes suivants sont à prendre en considération :
 - *Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur avec l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre dont la projection lumineuse est orientée vers le bas;*
 - *Entretenir et gérer les abords sans utilisation de produits phytopharmaceutiques, de biocides ou pesticides;*
 - *Renforcer la connectivité écologique par un aménagement végétalisé des abords;*
 - *Favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives (liste jointe au mail);*
 - *Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune en laissant un passage de 10 cm min;*
 - *Maintenir le bois mort partout où c'est possible;*
 - *Interdire le passage de véhicules dans la zone Natura 2000, ainsi que l'entreposage de machines et/ou de matériel lors du chantier.*

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de maison unifamiliale est maintenu. L'affectation du sous-sol doit être précisée,
- d'être accessoires en ce que le revêtement du chemin d'accès doit être modifié afin de respecter la zone Natura 2000,
- réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le sous-sol est fort étendu et que le programme peut y être réduit,

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 18/04/2018
objet n° 11

Dossier 16-43748-2017 - Enquête n° 31/18

Demandeur : Monsieur Daniel Crockaert

Situation : avenue du Gui, 24

Objet : la construction d'un immeuble pour deux appartements à l'arrière de la parcelle

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43748-2017 introduite le 22/11/2017 par Monsieur Daniel Crockaert, et visant à construire un immeuble de 2 logements en fond de parcelle sur le bien sis avenue du Gui, 24 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 48 bis & ter - SUD/EST - AGRBC du 10/06/1993 (zone d'habitat dans la verdure), 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 :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - volume et implantation (non-respect des zones latérales) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/02/2018 au 05/03/2018 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- le propriétaire de la parcelle voisine (n° 26) fait les observations suivantes :
 - *Le PPAS 48 bis & ter impose des règles spécifiques aux terrains de fond pour préserver les intérieurs d'îlot, et par conséquent la beauté du quartier. Plus pertinemment, on observe que le côté pair de l'avenue du Gui (PPAS 48 bis & ter) est constitué de parcelles relativement profondes avec un seul cas de construction en terrain de fond : à savoir une maison unifamiliale sur une parcelle de 20 ares associée à une parcelle avant de belle taille (>20 ares). De ce fait les jardins arrières de toute l'avenue ont très peu de vis-à-vis ;*
 - *De plus, sur l'ensemble de la rue concernée par le PPAS 48 Bis & ter, la densité et l'occupation au sol reste bien en dessous des limites du PPAS. À sa connaissance, le voisinage immédiat n'a aucun immeuble à appartement ;*
 - *En contraste avec cette situation existante, le projet soumis à enquête publique propose, en terrain de fond, une construction qui a un volume et une occupation au sol qui lui semble aller à l'encontre du caractère du voisinage mais aussi à l'encontre de l'esprit du PPAS ;*
 - *En ce qui concerne sa situation, le projet nuit à l'intimité de son jardin car la majorité des baies et terrasses des 2 appartements du projet font face à son jardin arrière qui n'a pas de vis-à-vis latéral pour le moment. De plus une construction bifamiliale en intérieur d'îlot entraînera des nuisances sonores par les allées et venues de plusieurs véhicules dans l'intérieur d'îlot ;*
 - *Concernant les abattages proposés, et sous réserve qu'il interprète correctement le plan, il trouve dommage d'abattre de grands arbres en façade qui ne gênent ni l'accès, ni la construction du nouvel immeuble (comme par exemple l'arbre au coin sud-ouest de la parcelle). Vu la hauteur de ces arbres et l'orientation (soleil couchant), un élagage pourrait répondre au besoin compréhensible de lumière tout en préservant l'harmonie de la rue où beaucoup de parcelles ont de grands arbres en façade ;*

- *En résumé, tant du point de vue du caractère du voisinage que de son point de vue personnel, il pense que le projet pourrait mieux suivre l'esprit et la lettre du PPAS tout en respectant l'harmonie de la rue. Cela rassurerait aussi les propriétaires occupants sur la pérennité des caractéristiques et de la désirabilité de leur quartier ;*

Vu les explications données en séance par l'architecte du demandeur quant aux modifications envisageables ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/11/2017 : dépôt de la demande ;

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

30/01/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

19/02/2018 au 05/03/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

21/03/2018 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis de la Commission de concertation ;

17/04/2018 : visite de la parcelle par les membres de la Commission de Concertation ;

18/04/2018 : nouvelle 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 Vert émis le 30/01/2018 :

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

Abattage d'arbre(s):

Modalités:

- Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 6 arbres de haute-tige, dont deux grands multi-troncs, de 60 à 125 cm de circonférence.
- Le projet ne renseigne pas les essences des arbres à abattre.

Maintien d'arbre(s) :

Modalités :

- Le projet prévoit la conservation de 14 arbres de haute-tige de 95 à 230 cm de circonférence.
- Le projet ne renseigne pas les essences des arbres à conserver.
- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.

Zone de protection des arbres :

Modalités :

- Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.
- Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.
- Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.

Zones de recul :

Modalités :

- Les plantations en bordure de terrain(s) public(s) devront être implantées et entretenues dans l'optique de ne pas empêcher l'accès à l'espace public, de ne pas menacer la sécurité des passants et de ne pas entraver le fonctionnement des infrastructures d'intérêt public comme les câbles, l'éclairage public, les conduites aériennes ou souterraines, les plantations communales, etc.

Replantations :

Modalités :

- Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 6 arbres de haute-tige. Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 18/20 cm de circonférence à la plantation.
- Compte tenu des réglementations particulières du PPAS 48 Ter (10 mai 1999), un plan d'aménagement paysager détaillant précisément les essences, implantations et dimensions des plantations projetées devra être joint à la demande.
- Ces replantations sont à effectuer dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.
- Le choix des plantations se fera principalement sur base des espèces reprises à «l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise» publié par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972 (à l'exception des résineux), dont est extrait le résumé ci-après:
- Arbres haute tige: Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Noyer, Marronnier, Orme, Pommier, Poirier, Robinier, Sorbier, Tilleul, etc.
- Haies: Aubépine, Buis, Charme, Fusain, Hêtre, Houx, Troène (Ligustrum), etc.

- Arbustes: Amélanthier, Aubépine, Argousier, Baguenaudier (colutea), Buddleia, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette (berberis), Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.
- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 30/01/2018 :

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

Néant

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

- l'avis de Vivaqua émis le 05/02/2018 ;
- Vu l'avis du SIAMU émis le 22/12/2017 et joint à la demande ;

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

- la propriété (25 ares et 20 centiares) sur laquelle porte la demande est située le long de l'avenue du Gui, dans le tronçon compris entre l'avenue du prince d'Orange et l'avenue Maréchal Ney et est constituée de 2 parcelles cadastrales, à savoir :
 - la parcelle cadastrée section H, N°56/02D47 (8 ares et 85 centiares), à front de l'avenue et au fond de laquelle est implantée la maison sise au n°24,
 - la parcelle cadastrée section H, N°56/02X67 (16 ares et 35 centiares), en intérieur d'îlot,
- elle est implantée en-dehors de la zone de protection de la Maison du Docteur Ley et de son jardin, biens classé et situés au n° 200 avenue du Prince d'Orange ;
- elle constitue en ce sens un tout au sens de la réglementation urbanistique, qui est régi par le plan particulier d'affectation du sol 48bis&ter et dont la situation existante fait apparaître que l'emprise du chemin d'accès à la parcelle en intérieur d'îlot est actuellement plantée de plusieurs arbres à haute tige,
- le couvert végétal de cette propriété en constitue une des richesses qui participe au caractère du quartier, qualifié de « zone d'habitat dans la verdure » par le plan particulier d'affectation du sol,
- cet aspect paysager constitue une des données essentielles du plan particulier d'affectation du sol, au même titre que les dispositions qui y garantissent la cohérence de la densité et la présence d'écrans végétaux interstitiels entre les éléments bâtis, au moyen des éléments suivants :
 - superficie minimale des parcelles,
 - nombre de logements à l'hectare
 - taux d'emprise au sol et en sous-sol,
 - superficie bâtie et indices P/S
 - gestion des gabarits sous des dégagements pyramidaux
- La maison n°24 qui y est implantée :
 - est une maison isolée à 4 façades,
 - présente un gabarit R + 1 avec toiture plate, présentant d'importants débordants de toiture qui ponctuent son volume sobre et parallélépipédique ;
 - est bâtie sur un soubassement en maçonnerie de pierres de teinte foncée, ses façades :
 - étant en maçonnerie de briques blanche, pour les deux façades latérales
 - étant en ossature de béton avec remplissage de châssis et d'éléments de façade pour les deux façades de plus grande longueur
 - dispose d'un garage sous-sol qui déborde de l'emprise à l'avant-plan et est intégré dans le soubassement,
 - dispose, sur la dalle de toiture de cette partie débordante du garage, d'une terrasse qui s'élargit vers la zone latérale de droite, où sa limite latérale est oblique par rapport à la limite parcellaire latérale,
 - dispose, en façade principale et au 1^{er} étage, d'un balcon au profit des deux chambres principales et qui s'avance au-dessus du perron qui mène à l'entrée pour constituer un auvent qui protège celle-ci des intempéries
 - est due aux architectes Eugène Delatte et Fernand Steppé, et a été construite suite au permis d'urbanisme 19.844, délivré le 23/01/1958.
 - n'a pas fait l'objet de transformations depuis sa construction et se présente dès lors dans son état d'origine, et représentative de son époque de construction ;
 - présente, tant en plans qu'en façades, un caractère typique des constructions architecturales qualitatives de cette époque, dont on retrouve des témoins dans les environs élargis (œuvres des architectes J. Dupuis, A. Bontridder, J.-P. Blondel, J. Geerinck, R. Homez, L.-J. Baucher...)

- Les œuvres de l'architecte Eugène Delatte sont publiées dans les Archives d'Architecture Moderne. Il a notamment été le collaborateur d'Henry van de Velde ;
- La question du maintien et de la rénovation d'une telle maison a constitué une donnée importante dans l'appréciation de la demande PU 16-42947-2016, et bien que l'inventaire du patrimoine n'ait pas encore été réalisé à la fois pour les quartiers à basse densité de seconde couronne de la commune d'Uccle et pour cette période de l'histoire de l'architecture, le Collège des Bourgmestre et Échevins a décidé, le 21/04/2017, en application de l'article 207, §1er, alinéa 2 du CoBAT, de soumettre la demande d'inscrire le bien sur l'inventaire du patrimoine ;
- Pour ces raisons, la question du maintien et de la rénovation, en cours, de cette maison, constitue une donnée importante dans l'appréciation de la demande en ce qui concerne le rapport d'intégration et de cohabitation entre les deux bâtisses ;

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

- Le maintien et la rénovation de la maison existante, ainsi que le réaménagement paysager de la zone de recul ;
- La construction d'un immeuble (R + 1 couvert par une toiture plate) de 2 logements à l'arrière de la parcelle ;
- L'aménagement d'une voie d'accès automobile sur la gauche de la parcelle ;
- L'abattage de 4 arbres en zone de recul et de 2 arbres à l'entrée du terrain, sur la gauche ;

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

- Le projet propose la construction d'un immeuble résidentiel à l'arrière de la parcelle, à l'instar de ce que présentent de nombreux terrains limitrophes situés avenue du Gui ou avenue du prince d'Orange ;
- La construction existante est maintenue et ne fait pas partie de l'objet de la demande. Elle présente des vues davantage dirigées vers l'avenue (Sud et Ouest) que vers l'arrière du terrain ou vers la zone de retrait latéral où la nouvelle voie d'accès est envisagée ;
- L'emprise de la nouvelle construction à l'arrière de la parcelle ne nécessite pas, selon les plans, d'abattage d'arbres à haute tige ;
- La visite sur place du 17 avril 2018 a cependant permis d'établir :
 - que les massifs d'ifs situés en fond de parcelle ne sont pas mis en cause par la construction,
 - qu'un grand chêne en fond de parcelle a été martyrisé au point de ne plus présenter que quelques amorces de grosses branches, ayant perdu là tout son intérêt botanique et paysager
 - que quelques bouleaux devront être abattus,
 - que le demandeur souhaite maintenir un maximum des arbres et bouquets significatifs
- Le projet s'inscrit dans le relief du sol et ne nécessite pas de déblai important, par l'absence de caves ;
- Les logements proposés, d'une contenance de 3 chambres à coucher, présentent de belles qualités d'habitabilité et participent à la structuration du paysage de ce fond de parcelle ;
- La nouvelle construction est implantée à plus de 10 mètres de la façade arrière (Nord / Est) de la maison existante ;

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

- en matière de programme :
 - La démolition de la maison existante a fait l'objet d'un refus et elle est désormais inscrite à l'inventaire du patrimoine en tant que témoin de l'architecture des années 1950 et 1960. La parcelle permet cependant, conformément au plan particulier d'affectation du sol, une densification par la construction de nouveaux logements, sur base des indices de densité et de superficie suivants :
 - Le petit immeuble projeté comporte de 2 logements (programme de 3 chambres à coucher chacun), aménagés horizontalement, et le socle d'entrée distribue latéralement les 2 accès et les garages privatifs ;
 - le projet propose la construction de cet immeuble de 2 logements à l'arrière de la parcelle, dans le respect du prescrit du PPAS. En effet, la zone où s'implante la nouvelle construction est située à plus de 40 mètres de l'alignement et le plan particulier d'affectation du sol n'y exclut pas la construction de villas pouvant comporter jusqu'à 3 logements dans des volumes de gabarit R+2+1+T, notamment en fonction de la superficie du terrain. Elle correspond à une superficie de 1.457 m², soit une faculté de 1,62 logements, à cumuler au potentiel de bâtisse que détermine le plan particulier d'affectation du sol pour la partie de la parcelle située entre l'alignement et cette profondeur de 40 mètres ;
 - à cet égard :

- la maison existante compte 199,26 m² d'indice « plancher », 136,50 m² d'emprise au sol 159,81 m² d'emprise en sous-sol et 182,80 m² d'imperméabilisation du sol ;
 - la superficie du terrain est de 2.668,68 m² dont 1.190,70 m² à moins de 40 mètres de l'alignement (Z1), et 1.457,98 m² au-delà (Z2) ;
 - la superficie de la zone aedificandi derrière la maison existante s'élève à 335,80 m² ;
 - l'indice plancher maximal s'élève à 357,21 m² (Z1) + 364,50 m² (Z2), soit 721,71 m² dont il faut déduire les 199,26 m² de la maison existante, pour disposer d'un potentiel maximal de 522,45 m² (le projet totalisant 494,95 m² rentre donc dans ce potentiel) ;
 - l'emprise au sol maximale s'élève à 198,45 m² (Z1) + 208,30 m² (Z2), soit 406,73 m², dont il faut déduire les 136,50 m² de la maison existante, pour disposer d'un potentiel maximal de 270,23 m² (le projet totalisant 269,95 m² rentre donc dans ce potentiel) ;
 - le nombre de logements s'élève à 1,7 en Z1 et à 1,62 en Z2, soit, en globalisant, 3,32 logements (3 logements) parmi lesquels la maison existante, et donc un solde de 2,32 (2 logements) pour la totalité de la parcelle, que le projet situe à l'arrière de la maison désormais sauvegardée, afin de préserver au mieux le rapport de cette maison aux espaces de jardin et aux bonnes orientations ;
- en ce qui concerne le nombre de logement sur la parcelle, le demandeur a pris en compte ce fait que le terrain très profond doit être considéré en deux zones pour le calcul du rapport entre les superficies bâties et la superficie du terrain, et :
 - le bâti présente une densité maximale de 357,21 m² bâtis, un indice P/S de 0.30 en partie avant (1.190,70 m²) ;
 - le projet présente une densité (indice P/S) de 0.25 en partie arrière (1.457,98 m²) – au-delà de 40 mètres à compter de l'alignement), soit une superficie bâtie maximale de 364,50 m² ;
 - il en découle en termes de nombre de logements, que selon le mode de calcul qui prend en compte les zones différenciées, le nombre de logements s'établit à 3,32 (1,71 en zone avant, et 1,62 en zone arrière), et la parcelle compte un total de 3 logements ;
 - Considérant qu'à titre exceptionnel et compte tenu :
 - du maintien et de la préservation de la maison existante ;
 - du respect du relief naturel du sol, et des arbres à haute tige significatifs et structurant le paysage ;
 - du respect des surfaces bâties (indice P/S) qu'autorise le plan particulier d'affectation du sol ;
 - du respect du volume capable du plan particulier d'affectation du sol (P/S, pyramide à 35°,...),
 - du fait que le projet correspond à la typologie, à la volumétrie et à la superficie d'une villa telle que l'on en trouve de façon récurrente dans les intérieurs d'îlot du quartier la localisation des 2 logements à l'arrière de la parcelle s'avère acceptable ;
 - en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'implante à l'arrière de la parcelle, et ne nécessite l'abattage que de quelques arbres peu remarquables (principalement des bouleaux) ou structurants à cet endroit. Il s'inscrit dans la zone de bâtisse, à quelques exceptions près et de manière très ponctuelle au niveau des 2 façades latérales et permet le maintien, en fond de parcelle, de l'écran constitué de plusieurs ifs de belle taille ;
 - le projet propose une construction R + 1 couverte par une toiture plate, s'inscrivant dans un dégagement pyramidal de 35°. Le relief du sol est relativement préservé et le bâtiment est dépourvu de caves afin de limiter les déblais et les impacts envers les arbres situés à proximité ;
 - le projet propose une construction se développant dans le sens de la longueur du terrain, de sorte à préserver des zones de jardins qualitatives, à tirer parti des vues et des orientations, et à limiter le développement des baies vers les habitations voisines implantées également en intérieur d'îlot. À ce titre, l'immeuble arrière implanté au n°164 avenue du prince d'Orange constitue la construction la plus proche du projet ;
 - la construction sera couverte par une toiture plate de sorte à pouvoir recevoir un aménagement paysager ;
 - la typologie contemporaine du projet, notamment de par le maintien de reculs non bâtis relativement conséquents, s'inscrit dans le contexte urbain et paysager de cet îlot ;
 - en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet préserve la zone de recul paysagère, ainsi que les arbres structurant le paysage à l'arrière de la parcelle. Le chemin d'accès carrossable est aménagé en zone latérale de gauche, soit du côté Nord de la parcelle. Il est revêtu de matériaux perméables ;

- la demande est accompagnée d'une note détaillée reprenant l'analyse sanitaire des arbres, et la justification des abattages ;
- les terrasses et aménagement minéraux sont limités au cœur de la parcelle ;
- la visite effectuée sur place révèle que les plans joints à la demande sont incomplets quant à la localisation des arbres à haute tige. De plus, tant la création du chemin d'accès que de la zone de bâtisse portera atteinte à la survie de plusieurs arbres, dont 2 bouquets de 3 arbres. Le projet ne présente pas de plan de replantations qualitatif en compensation des 6 arbres à abattre, mais également des autres sujets potentiellement menacés. Toutefois, le chemin d'accès sera bordé de nouveaux sujets et le couvert végétal de la zone de recul sera densifiée ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet préserve les emplacements de stationnement existants pour la maison conservée ;
 - le projet prévoit l'aménagement de 2 garages par nouveaux logements à l'arrière de la parcelle, et une aire de manœuvre (rebroussement) en fond de terrain. Il y a lieu de localiser cette intervention en-dehors de la couronne de l'arbre, et de veiller à limiter l'emprise de la voie de circulation sur la parcelle, en concentrant le stationnement le plus en aval possible ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet prévoit le raccordement des eaux grises à l'égout public, et prévoit une citerne de récolte des eaux de pluie de 12.000 litres, dont le trop – plein sera dirigé vers un bassin d'orage infiltrant de 12.000 litres également. Ce dispositif est localisé en amont de la parcelle ;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol, le non-respect des prescriptions relatives au volume et à l'implantation (non-respect des zones latérales) interagissent :
 - En zone latérale de gauche (Nord de la parcelle), l'excroissance de la façade permet d'apporter du relief à la composition et améliore les perspectives visuelles depuis l'aval de la parcelle. Cette excroissance est limitée au 1^{er} étage et est percée de quelques baies éclairant un bureau privatif et un espace de dégagement, ce qui ne portera pas atteinte à la quiétude des parcelles voisines ;
 - En zone latérale de droite, les dérogations au prescrit du PPAS sont générées par la mise en œuvre d'une toiture débordante abritant les espaces de vie du rez, ainsi que d'un mur séparatif qui permet de compartimenter les espaces de jour des espaces de nuit du logement inférieur. Ces options du projet s'intègrent à la composition paysager du terrain et ne porte pas atteinte, ni à la construction avant, ni aux constructions voisines ;

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

- supprimer et réaménager de manière paysagère la zone de manœuvre prévue en fond de la parcelle, et adapter, à la baisse et au profit de la végétation, la configuration de la voie d'accès en conséquence ;
- localiser les interventions liées à la création du chemin d'accès et en prévoir la conception de sorte à limiter les impacts au niveau du système racinaire des arbres situés en limite de propriété ;
- prévoir le chemin d'accès en posant les matériaux de fondation et de roulage sur le sol existant (éviter les excavations) afin de préserver les arbres ;
- fournir un plan détaillé de l'implantation des arbres à haute tige en distinguant les sujets à abattre et ceux à maintenir, et en précisant la taille et l'essence ;
- veiller à maintenir le bouquet d'arbres situé en amont de la parcelle du côté sud, en déplaçant la construction vers l'aval, de l'ordre de 1 mètre ;
- répondre aux conditions de modifications émises par le Service Vert dans son avis du 30/01/2018, maintenir les haies d'aubépine ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la construction d'un immeuble de 2 logements à l'arrière de la parcelle peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce que les aménagements paysagers seront améliorés ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la transition

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

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

Avis FAVORABLE 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 18/04/2018
objet n° 12

Dossier 16-43849-2018 - Enquête n° 41/18

Demandeur : Monsieur Alain CEURVORST

Situation : Avenue de Saturne 15

Objet : démolir une maison et reconstruire une nouvelle habitation

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43849-2018 introduite le 02/02/2018 par Monsieur Alain CEURVORST et visant à démolir une maison et reconstruire une nouvelle habitation sur le bien sis Avenue de Saturne 15;

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

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

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les modifications totales ou partielles d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation(s) suivantes(s) au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.3 Implantation qui prescrit "...un recul arrière de la limite parcellaire de minimum 8m avec L=2H » en ce que la façade arrière s'implante à plus de 8m mais présente une hauteur de 9.62m;
 - non-respect de l'article 1.3 Implantation qui prescrit « l'occupation du sol est limitée, hors-sol, à 1/5 de la superficie nette de la parcelle (OS=20%) » en ce que le projet présente un Taux d'emprise de 23% ;

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 19/03/2018 au 02/04/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- crainte par rapport à la perte d'intimité au niveau des vis-à-vis depuis l'étage vers la chambre ;
- Opposition face au projet pour les raisons suivantes :
 - Gabarit excessif R+2 et non R+1+1 étage partiel en toiture
 - Non-respect des remarques rédigées dans le précédent avis défavorable tel que « La construction du 2^{ème} étage génère une rupture d'échelle de bâti au sein de l'îlot ainsi que des pertes d'ensoleillement pour les propriétés implantées en aval » et « le projet pourrait être davantage réduit en supprimant le second étage et en implantant le programme des chambres au 1^{er} étage... »;
 - Construction disproportionnée par rapport à son terrain ;
 - Questionnement quant à la proposition de plantations d'arbres à hautes tiges dans l'angle nord-ouest du terrain et haie de bambous de 1.70m de haut;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02/02/2018 : dépôt de la demande;

05/03/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/03/2018 au 02/04/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/04/2018 : 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 Vert émis le 05/03/2018 ;

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

Arbres à haute-tige:

Modalités:

- Le projet d'aménagement ne renseigne pas d'abattage d'arbres de haute-tige, cependant l'alignement de trois arbres implantés en sud de parcelle ne semble pas correspondre avec la réalité (présence d'un conifère via photo aérienne).
- Le plan ne différencie pas les arbres existants, abattus ou replantés.
- Le projet ne renseigne pas les dimensions et les essences des arbres.
- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.

Haies:

Modalités:

- Le projet d'aménagement prévoit le maintien de toutes les haies mitoyennes délimitant la parcelle.

Massifs de plantations:

Modalités:

- Le projet prévoit la plantation de plusieurs massifs arbustifs ou de sujets isolés. Le Service Vert impose que la force de ces plantations soit de 80/100 cm de hauteur minimum à la plantation.
- Le choix des arbustes se fera principalement sur base des espèces reprises à «*l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise*» ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:
- Arbustes: Amélanchier, Aubépine, Argousier, Baguenaudier, Buddleia, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette, Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.

Toitures vertes:

Modalités:

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation d'une toiture végétalisée sur un ou plusieurs volumes de toitures plates existantes et/ou projetées
- Ces plantations doivent être composées d'essences indigènes possédant un système racinaire et un développement adapté à ce type d'aménagement.
- L'aménagement de cette/ces toitures végétalisées devra respecter les normes de sécurité incendies des toitures vertes, à savoir un compartimentage des zones de végétation par des matériaux inertes, non-organiques (dalles en pierre, sable, gravier,...) ainsi qu'une composition de substrat à base de matériaux incombustibles (min. 60mm). Se référer aux arrêtés du Roi du 19 décembre 1997 et du 4 avril 2003 pour plus d'informations.

Zone de protection des arbres:

Modalités:

- Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.
- Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.
- Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.

Zones de recul:

Modalités:

- Les plantations en zone de recul devront être implantées et entretenues dans l'optique de ne pas empêcher l'accès à l'espace public, de ne pas menacer la sécurité des passants et de ne pas entraver le fonctionnement des infrastructures d'intérêt public comme les câbles, l'éclairage public, les conduites aériennes ou souterraines, les plantations communales, etc.

Les plans de la demande sont à compléter suivant les présentes directives et à soumettre au Service Vert pour approbation avant la délivrance du permis d'urbanisme.

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 05/04/2018 (pas de conditions 191) ;

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue de Saturne, dans le tronçon compris entre l'avenue De Fré au Nord et le croisement qu'elle forme avec la rue Copernic au Sud;

- L'immeuble, dont la période de construction date de 1924, occupe une grande profondeur de la parcelle, laissant apparaître un jardin orienté au Sud et en amont. Les espaces de vie sont orientés vers le Nord et le Sud;
- La maison sur la parcelle contiguë à l'arrière (24 avenue Houzeau) présente de faibles superficies de jardin jouxtant le projet et orientées Sud et Est;
- Les constructions limitrophes (du n° 11 au n° 19) sont également implantées à proximité directe des limites séparatives. La maison voisine de gauche (17 avenue de Saturne) présente un important développement de bâti sur sa parcelle et peu d'ouvertures vers le projet. La maison voisine de droite, est implantée en contrebas du fait du dénivelé de la rue, et au Nord du projet;
- La maison d'origine, datant de la fin de 1924, a subi plusieurs transformations en 1949 et en 1952;
- Les limites séparatives entre parcelles sont principalement constituées de haies vives;
- Le bien a fait l'objet d'une demande de démolition et reconstruction d'une nouvelle maison (PU n°16-43433-2017) qui a été refusée pour les motifs suivants :
 - La demande ne fournissait aucun plan ou photo (reportage intérieur) de la maison existante, et aucune justification n'était apportée concernant sa démolition;
 - Le projet prévoyait la construction d'un car-port dans la zone de recul latérale de droite (non aedificandi) ;
 - Le projet proposait 2 entrées carrossables et des aires de manœuvre trop importantes ;
 - Le projet engendrait des dérogations au PPAS
 - non-respect de l'article 1.3 : un recul arrière de la limite parcellaire de minimum 8m avec $L = 2 H$ ($L : 8m$ minimum - $H =$ hauteur sous corniche par rapport au niveau naturel du sol, au droit de la limite de fond) et non-respect de l'article 1.4 : gabarit :
 - le projet engendrait une importante dérogation en ces points, notamment de par la construction du 2^{ème} étage. Cette option génère une rupture d'échelle de bâti au sein de l'ilot, ainsi que des pertes d'ensoleillement pour les propriétés implantées en aval;
 - non-respect de l'article 1.3 : taux d'occupation au sol limité à 20% de la superficie de la parcelle :
 - le taux d'occupation proposé s'élevait à 28,4 %, ce qui est excessif pour une nouvelle construction au vu des spécificités de la parcelle.
 - non-respect de l'article 1.3 : taux d'occupation en sous-sol limité à 25% de la superficie de la parcelle :
 - le taux d'occupation en sous-sol s'élevait à près de 30 %, pour les besoins d'aménagement d'un parking pour 5 à 6 véhicules, ce qui ne peut se concevoir;
 - non-respect de l'article 11.1 : aménagement de la zone de recul :
 - le projet prévoit une importante aire de manœuvre à l'avant de la maison, aménagée au moyen de pavés drainants.
 - Les objectifs paysagers du PPAS en la matière ne sont pas respectés, à savoir prévoir des zones de pleine terre permettant la plantation d'arbres à haute tige;

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

- La démolition de la maison existante d'une superficie de 243m² de gabarit R+ toiture à versants ;
- La reconstruction d'une maison unifamiliale d'une superficie de 410m² de gabarit R+2 (toiture plate) ;

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

- Le projet répond aux différentes remarques émises lors de la dernière demande ayant fait l'objet d'un refus d'obtention de permis (PU n°16-43433-2017) en ce que :
 - La demande fournit des photos (reportage intérieur) de la maison existante ainsi qu'une expertise réalisée par un architecte –expert sur l'état du bâtiment et sa vétusté ;
 - La nouvelle implantation respecte les distances prescrites au sein du PPAS en ce qui concerne les reculs à respecter par rapport aux limites de parcelles et ne prévoit donc plus la construction d'un car-port;
 - L'accès carrossable est limité à la largeur d'une voiture et la zone de manœuvre a été limitée ;
 - La dérogation à l'article 1.3 : taux d'occupation au sol limité à 20% de la superficie de la parcelle n'est pas supprimée mais fortement limitée ;
 - La dérogation à l'article 1.3 taux d'occupation en sous-sol limité à 25% de la superficie de la parcelle est supprimée ;
 - La dérogation à l'article 11.1 : aménagement de la zone de recul est supprimée en ce que le projet prévoit l'aménagement d'un jardin dans la zone de recul avant devant la maison ;

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

- En matière de programme :
 - Le projet propose une architecture contemporaine sobre afin d'inscrire une habitation spacieuse au sein d'un terrain de 824m² ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le gabarit proposé constitue un réel R+2 étages de part et d'autre de villa de gabarit R+1+T;
 - Il y a donc lieu de transformer le 2^{ième} étage en réel étage en recul afin de s'harmoniser avec les gabarits existants à proximité immédiate ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - ne pas placer de haies de bambous de 1.70m de haut sur la toiture afin de ne pas accentuer le gabarit de l'immeuble;
 - se conformer à l'avis du service Vert de la Commune (voir ci-dessus) ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet esquisse la mise en œuvre de 1 portail coulissant, sans en détailler les proportions, ni les finitions. Il s'indiquerait de prévoir un dispositif ajouré et de faible hauteur afin de ne pas entraver les perspectives urbaines de ce tronçon de voirie;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

- Le projet vise la démolition d'une habitation (243 m²) et la reconstruction d'une nouvelle habitation (410 m²) et répond donc à l'exigence de cette prescription générale;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au plan particulier d'affectation du sol et le non-respect de l'article n°1.3 Implantation qui prescrit "...un recul arrière de la limite parcellaire de minimum 8m avec L=2H » :

- la façade arrière s'implante à plus de 8m mais présente une hauteur de 9.62m;
- le projet est peu modifié par rapport à la précédente demande et engendre toujours une importante dérogation en ce point, notamment de par la construction du 2^{ième} étage. Cette option génère une rupture d'échelle de bâti au sein de l'ilot;
- le projet pourrait être amélioré :
 - en réduisant la superficie construite au 2^{ième} étage afin de réduire la dérogation;
 - en créant des reculs plus importants du volume construit au 2^{ième} étage afin de proposer un gabarit conforme au cadre bâti à proximité immédiate;
 - en supprimant les haies de bambous de 1.70m de haut sur la toiture afin de réduire le gabarit de l'immeuble ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au plan particulier d'affectation du sol et le non-respect de l'article 1.3 Implantation qui prescrit « l'occupation du sol est limitée, hors-sol, à 1/5 de la superficie nette de la parcelle (OS=20%) » :

- le projet présente un taux d'emprise de 23% ;
- La suppression complète du car-port extérieur (et de la terrasse extérieure qui le surplombait), la suppression de l'auvent d'entrée, la réduction de la profondeur des balcons devant les chambres 01 et 02 de 1.40 à 1.00m, la réduction de la profondeur du porte-à-faux de la toiture de 2.30m à 2.20m ont permis de réduire l'occupation du sol de 232,84m² à 189,50 m² soit 22,99 % de la parcelle.
- Cette surface est légèrement inférieure à la situation existante avec une maison qui occupe 192,04m² soit 23,30 % du terrain ;
- Si on exclut les surfaces projetées des porte-à-faux et balcons du calcul, l'empreinte réelle du bâtiment est seulement de 164,05m², soit une surface qui respecte exactement la limite des 20 % de celle du terrain soit 164,08m².
- le projet déroge donc de manière très limitée au taux d'emprise et cette dérogation peut dès lors s'envisager ;

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

- La maison existante date probablement des années 1920 mais Il apparait que sa typologie s'apparente davantage à une maison des années 50.

- Il est à relever également que la configuration de la maison actuelle comprend un garage en fond de parcelle dont la voie carrossable d'accès traverse toute la longueur du terrain côté Nord, le long de la clôture commune avec le n°13 de l'avenue de Saturne. Le projet améliore donc la situation en intérieur d'ilot ;
- Le PPAS précise à l'article 0.9 que « Le permis de démolir un bâtiment existant ne sera délivré que pour autant qu'un permis de reconstruction ou de réaménagement, conforme aux prescriptions du plan, ait été simultanément demandé et octroyé, hormis les bâtiments menaçant ruine et faisant l'objet d'un arrêté de police ayant trait à la sécurité publique.»
- Le projet modifié pourrait donc s'envisager en lieu et place de la maison vétuste existante ;

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

- Gabarit :
 - transformer le 2^{ième} étage en réel étage en recul afin de s'harmoniser avec les gabarits existants à proximité immédiate ce qui réduirait également la superficie construite et permettrait de réduire la dérogation à l'article 1.3 du PPAS :
 - prévoir un recul d'1m en façade arrière ;
 - prévoir un recul d'1,5m en façade latérale ;
 - Limiter la terrasse à une margelle autour de la piscine avec un passage le long de la façade et traiter le solde de la superficie en toiture verte ;
 - Renoncer aux bambous d'une hauteur d'1,70m sur la toiture afin de ne pas accentuer le gabarit de l'immeuble ;
- aménagement des abords et couvert végétal :
 - Supprimer la partie minéralisée à côté de l'ascenseur à voiture et traiter cette zone en zone verte ;
 - se conformer à l'avis du service Vert de la Commune (voir ci-dessus) ;
 - fournir un dessin du portail ;
- Parti architectural :
 - Revoir l'expression architecturale des façades plus en cohérence avec l'environnement bâti en prévoyant par exemple des jeux de pleins et de vides ainsi que des jeux de matériaux et de textures et ceci afin de dynamiser l'ensemble des façades ;

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 concerne une réduction du gabarit au 2^{ième} étage et du traitement de toiture;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit être revu en matière de gabarits et de traitements de surfaces ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La B.U.P.- D.U. et D.M.S. s'abstiennent.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/04/2018
objet n° 13

Dossier 16-43806-2017 - Enquête n° 37/18

Demandeur : Madame Mary BATTARD épouse DUCHATEAU

Situation : Vallon d'Ohain 20

Objet : étendre et rénover une maison unifamiliale, créer des lucarnes supplémentaires, isoler les façades par l'extérieur

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43806-2017 introduite le 22/12/2017 par Madame Mary DUCHATEAU, et visant à étendre et rénover une maison unifamiliale, créer des lucarnes supplémentaires en toiture, isoler les façades par l'extérieur sur le bien sis Vallon d'Ohain 20;

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°4 bis (AR du 07/01/1957) et se conforme 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 en ce que la demande est limitée à l'isolation des façades, à une légère extension du rez-de-chaussée sur la terrasse existante et sur la modification et la création de lucarne;

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

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

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

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

○ non-respect de l'article n°II, C qui prescrit « L'implantation des constructions est libre pour autant que les conditions ci-après soient respectées : 1) distance minimum entre la façade latérale et la limite mitoyenne : 3mètres », en ce que la pose d'un isolant engendre une légère dérogation, cette distance étant réduite à 2.83 mètres,

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

○ non-respect de l'article n°8 du Titre I du RRU en ce que la largeur de la Lucarne en façade latérale de droite dépasse les 2/3 de la largeur du versant,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03 au 02/04/2018 inclus, et :

○ l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/12/2017 : dépôt de la demande

21/02/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

19/03 au 02/04/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

18/04/2018 : 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, bâti en ordre ouvert sur ce tronçon, bâti de maison unifamiliale ou d'immeubles à appartements, notamment en face de la demande,

○ Dans ce quartier, le vallon d'Ohain est coupé à la circulation automobile à hauteur du n°28, ce qui en fait une voirie locale,

- La maison unifamiliale de type 4 façades sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+ Toiture aménagée en chambres,
- Les deux versants de la toiture sont perpendiculaires au Vallon ; sur chaque versant une lucarne agrandit les chambres mansardées,
- Les façades avant et arrière présentent un pignon,
- Elle est implantée en recul plus important que les deux maisons voisines,
- Le jardin est contigu au parc Fond'Roy,
- La maison de droite (n°22), de gabarit similaire, a obtenu un permis d'urbanisme pour agrandir les lucarnes,
- La maison de gauche (n°18), de gabarit similaire, a une petite lucarne sur le versant droit,

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

- L'isolation des façades,
- L'extension en façade arrière,
- L'ouverture des espaces du rez-de-chaussée par la démolition de murs porteurs,
- Le décroissement de l'étage, l'élargissement de la lucarne du versant de droite,
- La création d'une seconde lucarne sur le versant de gauche,

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

- La maison datant des années '60, doit être rénovée et isolée,

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

en matière de programme :

- au rez-de-chaussée, les espaces sont décroissés et le séjour est légèrement agrandi par l'avancement du châssis sur la terrasse,
- le programme du 1^{er} étage est maintenu à 3 chambres, mais le projet ajoute une salle de bain,
- le nouveau cloisonnement agrandit les chambres et les salles de bains,
- le palier est rehaussé pour être de plein pied avec les chambres,

en matière d'implantation et de gabarit :

- au rez-de-chaussée, les deux baies en façade arrière sont modifiées pour en former une seule, qui est légèrement avancée sur l'espace de la terrasse,
- la lucarne du versant de droite est élargie pour apporter la hauteur nécessaire aux salles de bain et à une chambre,
- sur le versant gauche, une lucarne est ajoutée pour une chambre,

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

- le garage est situé en sous-sol,

quant aux autres aspects propres à la demande :

- l'isolation de la façade se fait par des briquettes blanches sur isolant, ce qui permet de conserver le caractère de la maison,

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête application de l'article 67 du CoBAT: mesures particulières de publicité (motifs du PRAS) requises dans le PPAS 4ter (avenue d'Orbaix) :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol:
 - non-respect de l'article n°II, C en ce que la pose d'un isolant engendre une légère dérogation, cette distante étant réduite à 2.83 mètres. La dérogation est mineure,
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS:
 - non-respect de l'article n°6, §2 du Titre I du RRU en ce que la largeur de la Lucarne en façade latérale de droite dépasse les 2/3 de la largeur du versant. Les lucarnes sont implantées dans l'alignement des façades mais en recul par rapport aux corniches et expriment le caractère 'fermette' de cette villa.
 - La façade 'rue' étant le pignon, les lucarnes sont situées sur les versants latéraux et sont dès lors moins visibles,
 - Le caractère de la villa est maintenu,

Considérant que dès lors, le projet répond au bon aménagement des lieux,

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

Avis FAVORABLE non unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-
Direction de l'Urbanisme
La B.U.P.- D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/04/2018
objet n° 14

Dossier 16-43709-2017 - Enquête n° 49/18

Demandeur : INTERESTING VASTGOED B.V.B.A. - Monsieur Toon De Koning

Situation : rue de Stalle, 108 - 110

Objet : la construction d'un immeuble à 7 appartements avec au rez-de-chaussée un espace commercial CASCO

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43709-2017 introduite le 13/10/2017 par la bvba INTERESTING VASTGOED - c/o Monsieur Toon De Koning, et visant à construire un immeuble de 7 logements et une surface commerciale au rez-de-chaussée sur le bien sis rue de Stalle 108 à 110;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de forte mixité, 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° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
 - application de la prescription particulière n° 4.5.1 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- 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. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne;
 - Art. 6 Toiture (hauteur);
 - Art. 12 Aménagement des zones de cours et jardins;
 - Art. 13 Maintien d'une surface perméable;

Considérant que la demande déroge au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 :

○ Non-respect de l' Art. 6 - Nombre d'emplacements de parking à prévoir pour le logement ;
Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2018 au 02/04/2018 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé :

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Le quartier ne souffre pas de manque d'offre commerciale mais plutôt d'espaces verts ;
- Il faut veiller à ce que le nouvel immeuble ne porte pas préjudice (ombre) aux maisons voisines ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/10/2017 : dépôt de la demande ;

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

05/03/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

19/03/2018 au 02/04/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

18/04/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 06/04/2018 :

application de l'article 191:

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales 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 toitures pour un usage domestique.

Les eaux à gérer :

Nouvelle construction ou reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m²: les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

Dispositif de gestion :

Les eaux pluviales seront gérées au moyen d'un dispositif pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes prioritaires susmentionnés. Le dispositif sera 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 pourra 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, etc.

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, 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) 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, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, 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, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par infiltration, le dispositif de rétention temporaire sera alors un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25 mm (1"). Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (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 se bouche.

Description du dispositif de gestion :

Le schéma hydraulique – dispositif de gestion (avec indication du dimensionnement) et conduites – sera dessiné schématiquement sur les plans depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire, y compris les chambres de visite.

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle :

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

- a) ~~Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage) ;~~
- b) Le maillage bleu (cours d'eau) ;
- c) ~~Le réseau séparatif d'eaux pluviales ;~~
- 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 fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire 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 la motivation 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 justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

Quant à l'espace public :

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

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

Quant à la présente demande :

Il est constaté que le projet omet de gérer les eaux pluviales en les temporisant avant infiltration ou rejet. Le projet doit donc être complété d'un ouvrage de temporisation (= bassin d'orage) d'un volume de 33 litres/m² de toiture et alimenté par le trop-plein de la citerne à récupération. Il peut être fait usage d'une citerne combinant les deux fonctions, rétention et temporisation.

Etant donné que le manque d'espace disponible et la situation de la parcelle à proximité immédiate du lit du cours d'eau voûté Ukkelbeek rendent l'infiltration des eaux pluviales dans le sol impossible, l'ajutage à débit limité (diamètre maximum 25 mm) et le trop-plein de sécurité seront dans un premier temps raccordés à l'égout public.

Dans un deuxième temps et en fonction du résultat des investigations actuellement en cours sur l'Ukkelbeek, il sera demandé au propriétaire de connecter l'ajutage du bassin d'orage au cours d'eau. Il est donc demandé de concevoir l'ajutage du bassin d'orage afin qu'il soit facilement séparé du réseau d'eaux usées et raccordable au ruisseau.

Contacts utiles :

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

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

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

Bruxelles-Environnement: <http://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/gerer-les-eaux-pluviales-sur-la-parcelle.html>.

○ l'avis du Service de l'Environnement émis le 11/12/2017 ;

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

○ l'avis de Vivaqua émis le 16/03/2018

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 20/09/2017 ;

Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme

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

○ Le quartier dans lequel se situe la demande est structuré par la rue de Stalle, voirie régionale, donnant accès à des voiries secondaires à vocation résidentielle. Le périmètre de la demande se caractérise par des affectations mixtes de commerces, logements et équipements d'intérêt collectif ;

○ Le site sur lequel porte la demande n'est pas bâti et comprenait une ancienne station-service. Il est bordé par des immeubles présentant des murs pignons en attente. Le long de la rue de Stalle, l'immeuble voisin de gauche n° 100 présente un gabarit R + 2 + Toiture plate. L'immeuble voisin de droite, sis au n° 119 rue Guillaume Herinckx présente un gabarit rez surélevé + 1 + Toiture Mansart ;

○ L'îlot se referme selon un angle aigu, vers la rue de Stalle, et les jardins voisins, de faible développement, sont orientés au Sud/Ouest ;

○ Le site est bien desservi en transports en commun ;

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

○ La construction d'un immeuble de mitoyen à mitoyen, et comptant :

○ 7 logements dont :

- 1^{er} étage :

• 1 logement de 2 chambres

• 2 logements de 1 chambre

- 2^{ème} étage :

• 1 logement de 3 chambres

• 1 logement de 2 chambres

- 3^{ème} étage :

• 1 logement de 2 chambres

- 1 logement de 1 chambre
- Un rez-de-chaussée comprenant :
 - Une surface commerciale de près de 71 m² ;
 - Un espace de stationnement (ascenseur pour 4 voitures) pour voitures et pour vélos ;
 - Les accès aux logements, et les locaux communs ;

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

- Le projet propose l'aménagement d'un immeuble d'angle le long d'un axe structurant significatif de cette partie du territoire. Il s'implante au droit d'une ancienne station-service désaffectée, et dont le sol a fait l'objet d'une dépollution, et restitue une perspective urbaine qualitative ;
- Le projet répond aux objectifs de développement de cette partie du territoire, en assurant tant la continuité du logement qu'une offre commerciale complémentaire ;

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

- en matière de programme, le projet propose une mixité d'affectations, dont un commerce pour lequel les dimensions s'inscrivent dans l'échelle du quartier, et 7 logements variés aux étages, et traversants. Le programme propose également la création de 4 emplacements de stationnement, et un parking pour 6 vélos ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet propose un immeuble de gabarit R + 3 couvert par une toiture plate. Le dernier étage présente des reculs afin de pouvoir se raccorder autant que possible aux gabarits mitoyens ;
 - vu l'implantation d'angle de l'immeuble, le projet propose d'éviter l'arrière de l'immeuble afin d'éviter d'enclaver les parcelles arrières ;
 - les dégagements successifs sont aménagés en petites terrasses, tant du côté rue que du côté de l'intérieur de l'îlot ;
 - le rez est articulé autour de 2 volumes, et le commerce d'angle présente une façade vitrée, ce qui permet d'animer les abords du bâtiment au niveau du trottoir ;
 - les façades présentent de belles qualités architecturales. Elles sont couvertes de parement de briques claires et les baies de fenêtres accentuent la dominante verticale. Les garde-corps sont formés par des plats métalliques de ton blanc ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, et vu le programme et les particularités de la parcelle, le projet ne propose pas de zones de pleine terre. Il s'avère d'ailleurs que la zone ne présente pas de qualités d'infiltration. Par contre, la toiture plate de l'immeuble est aménagée de manière paysagère. Le projet propose également l'aménagement d'une terrasse (HoReCa ?) au niveau du trottoir, ce qui ne relève pas d'un permis d'Urbanisme, mais bien d'une autorisation distincte ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le projet propose la création de 4 emplacements de stationnement pour les 7 logements et le commerce. Vu la nature du sol (nappe phréatique affleurant) et l'emplacement d'angle de la parcelle, il est difficilement concevable de concevoir un étage en sous – sol, raison pour laquelle le projet opte pour la création d'un ascenseur pour 2 x 2 voitures. En contrepartie, le projet propose l'aménagement d'un local pour 6 vélos. De plus, il est à noter que le quartier est bien desservi en transports en commun, se trouve à proximité des commerces et équipements, ainsi que de la gare d'Uccle Calevoet. Toutefois, vu le déficit du nombre d'emplacements pour véhicules motorisés, il s'indique de permettre le placement de 12 vélos ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet présente quelques lacunes. Il s'indique de rencontrer les conditions émises par le Service Technique de la Voirie en la matière ;

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 la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot :
 - Le projet s'inscrit en fermeture de cet îlot, du côté Sud. De par le faible dégagement visuel existant, et de par la création de reculs successifs vers l'arrière, le projet aura un impact très faible sur l'ensoleillement des parcelles voisines ;
 - Le projet s'implante sur l'ensemble de la surface de la parcelle, mais conserve un g-dégagement visuel central au niveau du rez – de – chaussée, de sorte à éviter un développement bâti trop important ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière n° 4.5.1 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les modifications des caractéristiques urbanistiques :

- Le projet s'inscrit à l'angle de 2 rues de typologies différentes, et le long d'un axe structurant. Néanmoins, le bâtiment présente 1 niveau de plus que les constructions voisines, tout en s'intégrant à l'échelle de l'ensemble des constructions ponctuant ces 2 voiries ;
- Le projet s'implante au droit d'une ancienne station-service, démolie, ce qui renforce les perspectives urbaines de cette rive d'ilot ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à 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 :
 - Le projet s'implante sur toute la profondeur du terrain, tout en dégagant l'angle arrière du bâtiment de sorte à éviter l'enclavement de l'ilot ;
 - Les options du projet sont guidées par les aspects de la parcelle, et notamment son implantation à l'angle de 2 rues, avec un développement plus important le long de l'axe structurant ;
 - Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne :
 - Le projet s'inscrit en rehausse par rapport aux 2 constructions mitoyennes, mais observé des retraits en mitoyenneté, de sorte à en limiter l'impact volumétrique ;
 - Art. 6 Toiture (hauteur) :
 - Le projet propose un bâti couvert par une toiture plate, alors que l'immeuble voisin de droite présente une toiture à versants. Cette option permet de limiter l'impact du projet le long des perspectives visuelles depuis les 2 rues. Elle permet également la mise en œuvre d'une toiture verdurisée ;
 - Art. 12 Aménagement des zones de cours et jardins - Art. 13 Maintien d'une surface perméable :
 - Le terrain était précédemment bâti par une station-service, et il compte une petite surface bâtable. L'étendue de la construction est compensée par la création de reculs successifs au niveau des façades afin, notamment de désenclaver la partie arrière du terrain ;
 - Il y a lieu de respecter les conditions émises par le Service Technique de la Voirie en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie ;

Considérant qu'au regard de la dérogation au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 :

- Non-respect de l'art. 6 - Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement :
 - Le projet propose la création de 4 emplacements de stationnement et d'un espace permettant d'abriter 6 vélos, ce qui est insuffisant au regard du programme de 7 logements que présente le projet ;
 - Le site est néanmoins bien desservi en transports en commun et ne souffre pas de pression en matière de stationnement en voirie ;
 - Toutefois, il s'indique de permettre le stationnement de 12 vélos sur le site, notamment au fond du passage couvert dans le prolongement du local pour vélos prévu ;

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

- Permettre le stationnement de 12 vélos sur le site, notamment au fond du passage couvert dans le prolongement du local pour vélos prévu ;
- Supprimer l'aménagement de la terrasse HoReCa au niveau du trottoir périphérique. Cet aménagement devra faire l'objet d'une autorisation distincte le cas échéant ;
- Répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie dans son avis du 06/04/2018 ;
- Fournir l'avis favorable du SIAMU ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la construction d'un immeuble mixte de commerce et logements peut s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que le gabarit du projet sera davantage intégré à son environnement bâti ;
- 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 Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/04/2018
objet n° 15

Dossier 16-43814-2017 - Enquête n° 53/18

Demandeur : Monsieur Geoffrey VILERS CROSS UCCLE AREA S.P.R.L.

Situation : Rue de Calevoet 84

Objet : la mise en conformité du changement de destination d'un dépôt commercial en un commerce de service

AVIS

AVIS REPORTE AU 9 MAI 2018

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/03/2018
objet n° 16

Dossier 16-43866-2018 - Enquête n° 051/18

Demandeur : Monsieur et Madame Gundars & Inga OSTROVSKIS

Situation : Chaussée de Waterloo 909

Rue du Framboisier 46+

Objet : construire une maison unifamiliale rue du Framboisier, rénover l'atelier et supprimer une annexe en façade postérieure chaussée de Waterloo

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43866-2018 introduite le 13/02/2018 par Monsieur et Madame Gundars & Inga OSTROVSKIS et visant à construire une maison unifamiliale rue du Framboisier, rénover l'atelier et supprimer une annexe en façade postérieure chaussée de Waterloo sur le bien sis Chaussée de Waterloo 909/Rue du Framboisier 46+;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°51 Quartier Floride-Langeveld approuvé par arrêté royal du 15 avril 1988 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°0.4 – Garages et qui prescrit "*il sera prévu au moins un emplacement de garage par logements*", en ce que le projet ne prévoit aucun emplacement de parking;
 - non-respect de l'article n°3.2.1 - Implantation des constructions qui prescrit "*Les périmètres constructibles correspondent aux périmètres des zones en rouge du plan*", en ce que la construction déborde du périmètre constructible (la construction démarre à 2,50 mètre de la limite mitoyenne) qui est limité à un peu plus de la moitié de la largeur de la parcelle;
 - non-respect de l'article n°3.3 - Gabarits qui prescrit "*La toiture à versants ou l'étage en recul, ne peut comprendre qu'un seul niveau et s'inscrit dans un gabarit limité par des plans à 45°, à partir des fronts de bâtisse avant et arrière*", en ce que l'étage n'est en recul qu'en façade avant et ne s'inscrit ni en façade avant ni en façade arrière dans un gabarit limité par des plans à 45° à partir des fronts de bâtisse;
 - non-respect de l'article n°3.5 - Toitures qui prescrit "*La forme de la toiture doit être en harmonie avec celle des toitures environnantes. Les toitures à versants présenteront une inclinaison de 45° maximum et seront couvertes par des tuiles ou des ardoises dont la forme et la couleur s'harmonisent avec les matériaux de couverture des bâtiments environnants*", en ce que la construction prévoit un étage en recul avec toiture plate dans un environnement bâti avec toitures à versants;

Considérant que l'immeuble chaussée de Waterloo sur lequel porte la demande, dont la construction est antérieure au 1er janvier 1932, ne constitue un monument au sens de l'article 206, 1°, a) du CoBAT qu'en ce qui concerne sa façade principale, la partie arrière ne présentant pas la même qualité spatiale ou architecturale,

Considérant en conséquence que l'avis de la Commission de concertation dont question à l'article 207, §1er, alinéa 3 n'est pas requis,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2018 au 02/04/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- **Observations :**
 - *La haute qualité architecturale intégrée dans l'ensemble de la rue ;*
 - *L'avantage de la suppression du terrain vague et des nuisances pour le quartier en matière de sécurité ;*
 - *L'amélioration du projet par rapport à la première demande ;*
- **Réclamations :**
 - *La surface excessive et envahissante de vitrage en façade latérale qui doit être réduite, au niveau du vide au 1^{er} étage et au niveau de la salle-de-bain du 3^e étage;*
 - *Le non-respect de la zone latérale non-aedificandi de 3m ;*
 - *Le manque d'harmonie des langages architecturaux par rapport à l'ensemble de la rue ;*
 - *Non-respect de la typologie de « village » ;*
 - *L'absence de légende au niveau des plans, coupes et élévations ;*
 - *La non cohérence entre la notice explicative et les plans (concernant la légende des matériaux) ;*
 - *La non cohérence entre les mesures de terrains prises entre les différents plans ;*
 - *Dérogation illégale à l'affectation prévue par le PPAS, zone de cours et jardins, qui est une donnée essentielle ;*
 - *Dérogation non sollicitée de manque d'emplacement de parking dans une rue ou le parcage est difficile ;*
 - *La prise de vue pour la maison en face, située de l'autre côté de la rue ;*
- **Demandes :**
 - *Prévoir le recul de 41 cm, en façade latérale, de tout le 3^e étage ;*
 - *Prévoir des rebords de fenêtres plus classiques et supprimer tout éléments en aluminium et en saillie ;*
 - *Précision de l'enduit prévu en façade ;*
 - *Ne pas prévoir d'enduits non lisse, hypothétiquement, afin de maintenir une bonne résistance dans le temps;*
 - *Transmettre le plan du géomètre tel que demandé lors de la Commission de Concertation du 25/10/2017, traitant la première demande de permis d'urbanisme ;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/02/2018 : dépôt de la demande;

09/03/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/03/2018 au 02/04/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/04/2018 : 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 14/09/2017 sur la première demande de permis d'urbanisme portant la référence n°16-43531-2017:

Conditions type du Service Voirie quant à l'exécution d'un permis d'urbanisme

Eaux usées : raccordement à l'égout public

Le réseau d'égouttage des eaux usées de chaque construction doit être raccordé indépendamment au réseau public d'égouttage conformément aux prescriptions du règlement communal du 1er octobre 2010.

S'il n'existe pas encore d'égout public dans la voirie, le réseau privé sera conçu pour permettre un raccordement ultérieur à l'égout public dès la mise en service de ce dernier.

L'implantation planimétrique comme altimétrique du raccordement sera imposée par Hydrobru.

Avant d'entamer sa construction, le demandeur s'assurera personnellement auprès du service assainissement de Vivaqua de la présence effective d'un égout public et des conditions de raccordement (section, profondeur,...).

Si, et seulement si, l'égout public n'est pas encore en service, une demande de dérogation peut être demandée en application de l'article 9 du règlement précité afin de mettre en œuvre ou de maintenir un système d'épuration individuelle. Les eaux résiduaires traitées par le système d'épuration seront, par ordre de préférence décroissant :

a) rejetées dans le maillage bleu ou dans un réseau séparatif d'eaux pluviales. Dans ce cas, les normes de rejet en eaux de surface doivent être respectées et une autorisation de rejet doit être demandée auprès de l'organisme gestionnaire et des services communaux compétents. Ces eaux ne peuvent contenir aucune matière ou substance qui pourrait nuire directement ou indirectement à la santé de l'homme, de la flore, ou de la faune ou susceptible de provoquer l'eutrophisation des eaux réceptrices;

b) infiltrées dans le sol de la parcelle sur laquelle se trouve le bâtiment via un dispositif d'infiltration (drains dispersants, noues, puits perdant (en dernier recours),...). Dans ce cas, ces rejets sont soumis à la législation sur les permis d'environnement et une attention particulière doit être portée aux différentes contraintes pour l'infiltration que le demandeur pourraient éventuellement rencontrer.

L'éventuel puits perdant existant sera découplé du réseau d'eaux usées, mais peut continuer à infiltrer les eaux pluviales dans le sol après nettoyage et curage de celui-ci, et en respect avec la législation en vigueur; cependant, aucun puits perdant ne peut être maintenu en zone de protection des captages de Vivaqua ni à moins de 60 mètres d'une zone Natura 2000.

Les eaux de pluie doivent être séparées des eaux usées domestiques et ne pourront en aucun cas être renvoyées vers le système d'épuration individuelle.

Les nouvelles canalisations d'égout en intérieur de parcelle seront parfaitement étanches. Si le bien est situé en zone de protection des captages de Vivaqua, les canalisations seront soumises à un test d'étanchéité avant leur mise en service.

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

Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

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

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

Les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités permettant obligatoirement le stockage temporaire et le rejet à débit limité à l'exutoire de la parcelle (temporisation du rejet), l'infiltration in situ lorsque cela est possible et la récupération des eaux pluviales pour un usage domestique.

Le dispositif de gestion prioritaire est au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale (noue drainante, fossé drainant, ouvrage de temporisation infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration,...), et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet.

Le stockage temporaire doit obligatoirement satisfaire aux conditions suivantes :

a) l'évacuation des eaux pluviales est retardée par l'usage d'un ouvrage de temporisation dimensionné pour contenir 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées de la parcelle en projection horizontale au sol et devant être équipé d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant sa vidange par un écoulement libre à débit régulé vers l'exutoire par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25,40 mm ainsi que d'un trop-plein de sécurité, dirigé vers le même exutoire;

b) l'ouvrage de temporisation est placé en complément de la citerne de récupération des eaux de pluie de toiture dévolue à la réutilisation de l'eau pour usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir 33 l/m² de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol;

c) le demandeur peut, selon ses besoins, choisir de n'utiliser que 2/3 de sa citerne de récupération des eaux pluviales pour la réutilisation domestique. Cette citerne est alors à deux compartiments. Le compartiment contenant 1/3 du volume restant est alors affecté au stockage temporaire et doit être équipé :

- d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant la vidange de ce compartiment par un écoulement libre à débit régulé par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage vers l'ouvrage de temporisation;

- d'un trop-plein en partie haute, relié à l'ouvrage de temporisation;

d) l'ouvrage de temporisation sera conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration, si celle-ci est possible. Il en est de même pour l'éventuel compartiment de la citerne de récupération des eaux pluviales affecté au stockage temporaire situé en aval du compartiment affecté à la réutilisation;

e) Les ouvrages de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapotranspiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution;

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

L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions :

- Que le projet n'est pas situé dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua ni dans une zone classée Natura 2000, qu'il offre un espace suffisant, que la distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique soit de minimum 1 mètre (2 mètres dans le cas d'un puits perdant) et que le test de percolation soit positif;

- Si le Projet est situé en zone 3 de protection des captages de Vivaqua de la Cambre et de la Forêt de Soignes : l'infiltration y est possible pour les eaux claires uniquement, de préférence via un système d'infiltration proche de la surface du sol (puits perdant interdit) et après accord écrit de Vivaqua et de Bruxelles-Environnement sur la solution retenue. Le demandeur prendra les dispositions adéquates pour éviter tout risque d'infiltration de quelque polluant que ce soit. Contact : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, instalinfo@vivaqua.be.

- Si le projet est situé à moins de 60 mètres d'une zone classée Natura 2000 : l'infiltration est soumise à l'autorisation préalable de Bruxelles-Environnement (natura2000@environnement.irisnet.be).

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

Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées n'entraînent aucun risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces.

Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site internet de Bruxelles-Environnement.

Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales, permettant la vidange de l'unité ou des unités du dispositif de gestion dévolue(s) au stockage temporaire sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. L'ordre de priorité décroissant pour le rejet de ces eaux, après leur stockage temporaire avec possibilité d'infiltration in situ ou non, à l'exutoire de la parcelle est :

- a) vers un dispositif de gestion public, privé ou communautaire s'il en existe un à proximité de la parcelle;
- b) dans le maillage bleu si un cours d'eau jouxte la parcelle, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire;
- c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales si la voirie en est équipé, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents (Voirie et Environnement) de la Commune d'Uccle;
- d) en dernier recours, le rejet à l'égout public, avec accord de son gestionnaire (Vivaqua).

Les puits perdants n'étant plus utilisés suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout peuvent être utilisés comme puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage de ceux-ci, et en respect avec la législation en vigueur.

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 d'une demande d'accord envoyée au gestionnaire et/ou au propriétaire pour le raccordement;
- b) Fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire et/ou propriétaire ainsi que par les services communaux concernés;
- c) Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, communiquer les motivations de cette situation.

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

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

- a) Justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés précédemment, et ce pour chacun d'entre eux;
- b) Obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua);
- c) Obtenir l'approbation des Vivaqua sur les caractéristiques de l'ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public.

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.

Piscine

Seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine l'eau peuvent être envoyées à l'égout public. Le débit maximal de rejet ne peut alors dépasser 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 50 mm maximum.

Une vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé.

Les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface ni être infiltrées.

Services publics

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

Déchets ménagers : afin d'éviter l'encombrement du trottoir par des containers poubelles les jours de collecte, il est vivement conseillé 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.

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 neuf, peu importe l'état initial de celui-ci.

S'il s'agit d'une voirie communale : le trottoir sera conforme au règlement communal du 03/11/2008 sur la construction, reconstruction et la réparation des trottoirs. Entre autres, l'accès carrossable sera réalisé en pavés de béton gris de format 22x11x8 conformes à la NBN-B21-311 et disposés parallèlement à la bordure.

S'il s'agit d'une voirie régionale : le trottoir sera conforme aux directives de Bruxelles-Mobilité, Direction de la Gestion et de l'Entretien des Voiries.

Les accès carrossables désaffectés seront démontés.

Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein par le demandeur après en avoir averti le service voirie et sous sa supervision. Les éléments de bordure en pierre bleue seront abaissés. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage.

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.

Il est interdit d'insérer des grilles de ventilation (sopiraux) dans le trottoir; seules sont autorisées les ouvertures pour l'établissement de carreaux-lumière et sopiraux, qui ne pourront faire saillie de plus de 50 cm par rapport à l'alignement. Les orifices de ventilation de sous-sols doivent être insérés dans le soubassement de la façade.

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

Contacts :

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

Bruxelles-Mobilité, Direction Gestion et Entretien des Voiries - Rue du Progrès, 80/1, 1030 Bruxelles - tél. 02/204.21.32, fax. 02/204.15.01, voiries.revetements@sprb.irisnet.be.

Câblages d'utilité publique sur la façade à rue

Modalités : comme prévu par les articles 97 à 104 de la loi du 21 mars 1991, le propriétaire du bien est tenu d'autoriser la pose de câbles et conduites d'utilité publique sur sa façade.

Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés, détachés et remplacés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires, qui seront averties des travaux par le demandeur.

En cas de modification de façade nécessitant l'enlèvement temporaire des installations techniques des concessionnaires, le demandeur devra prévoir des dispositifs permettant de refixer de manière stable et définitive ces équipements. Ces dispositifs devront être validés au préalable par les concessionnaires concernés.

L'attestation de validation de la solution technique par le(s) concessionnaire(s) est requise pour la délivrance du permis d'urbanisme.

Contact : Service Voirie communal / surveillance des concessionnaires : 02/348.66.40, esteinberg@uccl.brussels.

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

Modalités :

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

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

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

Contact :

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

Voie régionale : Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Direction Gestion et Entretien des Voiries - Rue du Progrès, 80/1, 1030 Bruxelles – tél. 02/204.21.32, fax. 02/204.15.01, voiries.revetements@sprb.irisnet.be.

Contrôle d'implantation

Modalités :

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

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

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

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

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

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

Occupation de l'espace public & Réservation de stationnement

Occupation de l'espace public :

Toute occupation temporaire de la voie publique (trottoir, chaussée, parking, espace vert,...) nécessaire à la réalisation des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation communale et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée.

Le placement de la signalisation et des barrières sont à charge du demandeur.

La demande en sera introduite au minimum 1 semaine à l'avance auprès du Service Technique de la Voirie.

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél. 02/348.65.56, voirie@uccl.brussels.

Réservation de stationnement :

Les demandes de réservations d'emplacements de stationnement doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.

Les demandes de réservation de stationnement relatives à un chantier pourront faire l'objet d'une demande d'avis du service Circulation et Mobilité de la Police, ce qui augmente le délai de réponse.

La signalisation sera placée par la Commune; il est interdit de placer ses propres panneaux.

Contact : rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél. 02/348.66.85, reservationdestationnement@uccl.be.

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

Modalités :

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

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

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

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

- l'avis du service Vert émis le 24/10/2017 sur la première demande de permis d'urbanisme portant la référence n°16-43531-2017:

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

Abattage d'arbre(s) :

Modalités :

- Le projet d'aménagement comprend l'abattage d'un arbre à haute tige.
- Cet arbre est un épicéa planté à proximité direct de la limite mitoyenne et dont la couronne s'étend partiellement au-dessus des garages à réaménager dans le projet.
- Vu que cette implantation n'est pas adéquate pour un sujet dont l'enracinement puissant pourrait entraîner des dommages à long terme.
- De par son implantation le sujet gêne la création de baies vitrées dans le projet de rénovation des garages.
- Cet arbre est également la source de nombreuses réclamations de voisins se plaignant des nuisances qu'il entraîne.
- Le projet ne renseigne pas les dimensions de l'arbre à abattre ainsi qu'une légende l'indiquant clairement sur les plans de la situation projetée.
- Les plans sont ainsi à compléter (essence, dimensions et symbolique adaptée) avant délivrance du permis d'urbanisme.

Replantations :

Modalités :

- Le projet d'aménagement ne prévoit pas de replantations.
- Le Service Vert impose dès lors la plantation d'un arbre à haute tige de minimum 18/20 cm de circonférence à la plantation.
- Ces replantations sont à effectuer dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.
- Le choix des plantations se fera principalement sur base des espèces reprises à "l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise" publié par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972 (à l'exception des résineux), dont est extrait le résumé ci-après :
- **Arbres haute tige:** Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Noyer, Marronnier, Orme, Pommier, Poirier, Robinier, Sorbier, Tilleul, etc.

Compléter le plan d'implantation en ce sens avant la délivrance du permis d'urbanisme.

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

Période d'abattage :

Modalités :

- Vu l'article 68, § 1^{er} de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature, tout abattage est interdit entre le 1er avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité).

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

- l'avis de Vivaqua émis le 27/09/2017 sur la première demande de permis d'urbanisme portant la référence n°16-43531-2017;

- l'avis de la DMS émis le 23/10/2017 sur la première demande de permis d'urbanisme portant sur la référence n°16-43531-2017 :

Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise du hameau Longchamp - Langeveld remontant au moins jusqu'au 14^e siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles - vol. 3 : Uccle : site 30; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels).

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel du côté de la rue du Framboisier mais fait partie d'un îlot mixte du côté de la chaussée de Waterloo;
- Ce quartier comprends de nombreux ateliers en intérieur d'îlot et est densément bâti;
- Les zones de jardins sont situées au Nord-Est;
- La rue est étroite et le stationnement y est interdit du côté des numéros pairs (potelets en bois);
- La propriété sur laquelle porte la demande se compose de 2 parcelles, dont :
 - La parcelle n°133s principalement concernée par la demande :
 - se développe à l'alignement de la rue du Framboisier sur une largeur de 6,72 mètres, où elle est fermée par un portail, entre le n° 46a (immeuble mitoyen, à gauche) et le n°48 (maison à 3 façades, à droite);
 - mène à un atelier en fond de parcelle qui communique également avec la parcelle n°133t, accessible via la chaussée de Waterloo :
 - cet atelier présente une hauteur de 3,45 mètres et une superficie de l'ordre de 65 m²;
 - sa toiture est plate et couverte d'étanchéité bitumineuse;
 - est couverte de dolomie sur la totalité de sa surface non bâtie;
 - est fermée par rapport à la rue par la grille avec portail d'environ 1,5m de haut pré-décrite et par rapport à la parcelle mitoyenne de droite par une haie d'environ 1,80m de haut;
 - longe le mur mitoyen de la parcelle voisine de gauche;
 - La parcelle n°133t également concernée, mais dans une moindre mesure, par la demande :
 - est bâtie à l'alignement de la chaussée de Waterloo;
 - comporte une maison unifamiliale (n°909) mitoyenne R+2+Toiture à versants :
 - elle a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (permis d'urbanisme n°16-28862-1981) pour un agrandissement;
 - elle se développe en largeur derrière la maison mitoyenne sise au n°911 où elle dispose d'une remise avec toiture plate le long de la façade postérieure du bâtiment voisin (n°911), cette remise n'ayant fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme;
- A mi-profondeur de l'îlot se trouve un atelier, avec accès des deux côtés;
- pour la parcelle sur laquelle porte la demande, le plan particulier d'affectation du sol prévoit :
 - une zone de bâtisse de 13 mètres de profondeur en gabarit de 3 niveaux pour le volume principal (hauteur de façade de 10,50 mètres) et limitation du volume de toiture ou de l'étage en recul endéans une limitation de gabarit à 45° à partir des fronts de bâtisse avant et arrière;
 - une zone de bâtisse, non cotée au plan;
 - une zone latérale, non cotée au plan et dont la lecture à l'échelle est de 3 mètres;
 - à l'arrière, une zone de variation de masse (article 6 du plan particulier d'affectation du sol - zone d'entreprise artisanale et commerciale, de bureaux et d'équipement d'intérêt collectif) où les bâtiments ne peuvent excéder une hauteur de 6 mètres dans une emprise de 75% de la zone;
- La parcelle sur laquelle porte la demande a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme n°16-43531-2017 qui a subi un refus au vu des nombreuses dérogations et de son implantation trop profonde et débordant fortement de la zone constructible ;
- La maison mitoyenne de gauche (n°46a rue du Framboisier) :
 - est un immeuble mixte comportant un dépôt et 3 appartements, qui présente un gabarit R+2+Toiture à versants (combles perdus);
 - est postérieure au plan particulier d'affectation du sol et a fait l'objet des permis d'urbanisme n°16-34221-1999 (construction) et n°16-38452-2008 (mise en conformité de l'aménagement d'une chambre dans les combles et mise en conformité de terrasses);
 - possède deux lucarnes;
 - possède des annexes construites en escalier, sur deux niveaux, et se termine sur un rez-de-chaussée. Les toitures de ces annexes sont utilisées en terrasses qui ne respectent pas le Code civil et présentent des servitudes de vues sur la parcelle concernée par la demande;

- le corps bâti principal présente une profondeur de plus de 13 mètres à partir du 2^{ème} étage alors que le 1^{er} étage est profond de 16 mètres et que l'atelier du rez-de-chaussée est profond de 26,40 mètres, les annexes latérales le long du mur mitoyen de gauche couvrant quasiment tout le solde de la profondeur de la parcelle;
- La maison voisine de droite (n°48 rue du Framboisier) :
 - est une maison unifamiliale qui présente un gabarit R+1+Toiture à versants;
 - est bâtie en typologie à trois façades;
 - présente une architecture à valeur patrimoniale;
 - possède un recul latéral important (4 mètres) par rapport à la limite mitoyenne et son accès se fait latéralement;

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

- La construction d'un nouveau bâtiment de gabarit R+2+Etage en recul avec toiture plate verdurisée;
- La démolition d'une remise existante sise en façade postérieure de l'immeuble chaussée de Waterloo;
- La rénovation d'un atelier existant avec modification des baies;
- L'abattage d'un épicea implanté contre le volume de l'atelier;

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

- Le programme prévoit :
 - La construction d'une maison unifamiliale, rue du Framboisier, dont le plan se présente comme suit :
 - Une implantation qui laisse une zone latérale de 2,50 mètre de largeur, aménagée en allée végétalisée, un espace vert entre le bâtiment avant, la galerie couverte et l'atelier existant en fond de parcelle;
 - Sous-sol : deux caves accessibles via un local technique ;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée se fait latéralement sur un hall d'entrée avec vestiaire, WC et une remise ;
 - Depuis ce hall un accès vers la pièce de vie principale, contenant la cuisine et le séjour qui est ouvert sur deux niveaux;
 - depuis le séjour, le projet propose un accès par un passage vitré qui mène à l'atelier en intérieur d'ilot;
 - l'atelier, rendu largement vitré sur ses deux façades, communique avec le jardin de la maison n°909 chaussée de Waterloo;
 - le séjour s'ouvre également largement sur un espace jardin vert. Ce jardin se situe entre le nouveau bâtiment, le passage vitré et l'atelier;
 - un escalier part du séjour vers une mezzanine au 1^{er} étage;
 - 1^{er} étage :
 - Le palier et la mezzanine mènent à un WC et une chambre avec espace de douche ouvert ;
 - 2^{ème} étage :
 - escalier et palier desservant deux chambres et un WC;
 - les deux chambres contiennent chacune des espaces de douche ouverts ;
 - 3^{ème} étage en recul :
 - escalier et palier menant à une chambre, un WC et une salle-de-bain;
 - la chambre située du côté de la rue, profite d'une terrasse sur la toiture plate de l'étage du dessous;
 - La rénovation d'un atelier existant sans modification des gabarits et volumes existants. Toutes les baies de l'atelier sont agrandies; les deux façades sont quasiment totalement vitrées;
 - La suppression d'une remise inutilisée au niveau de la façade postérieure du bâtiment sis chaussée de Waterloo;
 - L'abattage d'un épicea sur la parcelle de la chaussée de Waterloo implanté trop proche du volume de l'atelier;

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

- Le projet propose des espaces habitables de qualités et qui répondent aux prescrits du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;

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

- en matière de programme :

- suite au refus de la première demande de permis d'urbanisme n°16-43531-2017, le projet a été revu dans son ensemble afin de supprimer des dérogations et de limiter l'impact de dérogations implicites au projet et inévitables :
 - la totalité du terrain a été relevée par un géomètre et la largeur du terrain à rue est de 6,65m (6,72 dans la première demande de permis d'urbanisme) ;
 - la profondeur du bâtiment se limite aux 13m prescrits par le PPAS ;
 - toute la bâtisse observe un recul de 2,50m par rapport à la limite mitoyenne de droite (1,90m dans la première demande de permis d'urbanisme);
 - la toiture plate est traitée en toiture verdurisée ;
 - la « casquette » au-dessus du 3^e étage a été supprimée ;
 - le niveau de l'acrotère en façade avant est aligné sur la corniche de la maison mitoyenne de gauche ;
- Les façades présentent des qualités architecturales pouvant marquer leur époque et s'intègrent de manière contemporaine au sein d'un bâti existant présentant des typologies architecturales diverses datant de différentes époques ;
- La façade latérale comporte une surface vitrée totale importante. Le recul de 2.50m par rapport à la limite mitoyenne et la présence d'un écran végétal préserve une intimité pour le voisinage ;
- La large surface vitrée du 1^{er} étage, située vers l'arrière du bâtiment, n'est pas accessible de l'intérieur étant donné qu'il s'agit du vide sur le séjour. De ce fait, cette surface vitrée n'offre aucune vue sur le voisinage ;
- La large surface vitrée au dernier étage, au niveau de la salle-de-bain, pourrait cependant induire plus de nuisance au niveau de voisinage et afin de préserver l'intimité devrait être prévue en verre sablé ou avec un film occultant ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet présente des dérogations au PPAS du point de vue du gabarit et de l'implantation mais respecte la profondeur de 13m prescrite;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Les espaces extérieurs, hors cheminements d'accès, sont traités en pleine terre et bien plantés. Le patio reste également en pleine terre et engazonné;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet ne prévoit pas d'emplacement de parking, autant, de par sa qualité de maison unifamiliale, le Règlement Régional d'Urbanisme ne l'exige pas, autant il s'agit d'une imposition dans les prescrits du PPAS ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet déroge par rapport au RCU en matière de gestion des eaux pluviales, aucune mesure ne semble être prise pour le traitement des eaux pluviales;
- en matière des informations transmises:
 - quelques incohérences apparaissent au niveau des plans :
 - en fonction des plans la côte de la façade avant de l'atelier est différente et étant donné la problématique du relevé de terrain, il y a lieu de préciser cette côte ;
 - aucune légende des matériaux n'apparaît sur les plans, il y a lieu de la fournir ;

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

- Application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) :
 - En ce qui concerne la dérogation à l'article 0.4 Garages :
 - Etant donné l'espace constructible de petite dimensions et afin de ne pas surhausser la construction, il n'a pas été prévu de garage au sein de l'habitation ;
 - En effet, la zone de recul latérale en zone de cours et jardins, ne peut être pourvue d'un emplacement de parking et transformer l'atelier en garage (tel que dans la situation de fait) serait contraire à l'affectation prévue par le PPAS;
 - Dès lors qu'aucune solution ne peut être envisagée et dès lors que la proximité de la chaussée de Waterloo et des nombreux transports en communs, la dérogation peut être acceptée ;
 - en ce qui concerne la dérogation à l'article 3.2.1 implantation des constructions (profondeur) et la dérogation à l'article 3.2.1 implantation des constructions (périmètre constructible) :
 - le développement de la parcelle à l'alignement étant de 6,65 mètres, il est difficile de se limiter strictement au périmètre constructible prévu au plan du plan particulier d'affectation du sol pour offrir un logement avec des espaces habitables qualitatifs;

- la contrainte que constitue la largeur de la parcelle en regard de la zone latérale de 3 mètres est forte, et le projet y déroge de manière limitée, de 50cm, sur toute la profondeur et à tous les niveaux ;
- à cet égard, un tel recul latéral de 2,5 mètre pour la majeure partie du volume est suffisant pour ne pas impacter la maison mitoyenne de droite sur la profondeur diminuée (par rapport à la première demande de permis d'urbanisme introduite) aux 13m maximum prescrits par le PPAS, d'un point de vue de prise d'ensoleillement en provenance de l'Ouest et de prise de vues d'autant plus que cette maison elle-même en recul d'environ 4 mètres par rapport à l'axe mitoyen commun, ni même de prise de vue plus importantes pour les maisons situées face au projet que si la construction avait été limitée à son stricte périmètre constructible;
- la dérogation est atténuée par rapport à la première demande de permis d'urbanisme introduite de par la suppression des pertes d'espaces habitables comme le vide important sur le rez-de-chaussée, les salles-de-bains démesurées et les espaces de circulations ;
- il est également à noter que l'esprit du PPAS était d'offrir des « respirations » au niveau des constructions en ordre continu et que le projet, malgré un dépassement minime de 50cm, maintient la respiration et ne constitue dès lors aucunement une dérogation à une donnée essentielle du PPAS et offre un espace habitable de qualité fortement ressenti de l'intérieur sans qu'il soit ressenti de l'extérieur ;
- dès lors, cette dérogation, qui est une dérogation à l'implantation et non à l'affectation, donnée essentielle du PPAS, peut être acceptée ;
- en ce qui concerne la dérogation à l'article 3.3 Gabarits :
 - malgré que l'étage "en recul" ne soit pas en recul par rapport à la façade arrière, la nouvelle construction reste comprise dans le gabarit de la construction voisine mitoyenne de gauche;
 - cependant cet étage garde un impact visuel pour le voisinage mais ne peut être prévu en recul latéralement du fait de complications techniques et de créations de ponts thermiques importants ;
 - de ce fait, un recul latéral n'est pas exigé, d'autant plus que les 2,5m de recul prévus atténuent fortement les prises de vues ;
- en ce qui concerne la dérogation à l'article 3.5 Toiture :
 - le volume sobre et moderne de la construction serait en contradiction avec une toiture à versants;
 - cette toiture plate est traitée en toiture verte inaccessible, ce qui améliore les performances énergétiques et permet de diminuer les rejets d'eaux pluviales dans les égouts;
 - le raccord avec la toiture de la maison mitoyenne de gauche a été étudié par rapport à la première demande de permis d'urbanisme et la « casquette », au-dessus du 3^e étage, a été supprimée, ce qui harmonise au mieux l'ensemble ;

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

- Prévoir un vitrage occultant ou en verre sablé au niveau du châssis de la salle-de-bain du dernier étage ;
- Supprimer la première travée de la grande baie vitrée du rez-de-chaussée (environ 1m) afin de réduire son impact depuis la mezzanine ;
- Préciser la côte de la façade avant de l'atelier ;
- Compléter la légende des matériaux au niveau des plans ;
- répondre au RCU en matière de gestion des eaux pluviales;
- respecter les avis du service Technique de la Voirie, du service Vert, de la DMS et de Vivaqua;

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'il s'agit uniquement de prévoir un système de récupération et de traitement des eaux pluviales et d'impacts dû aux vitrages ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit répondre au RCU en matière de gestion des eaux pluviales, de répondre aux avis des instances consultées en cours de procédure, d'apporter des précisions essentielles au niveau des plans et de limiter les impacts des vues;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/04/2018
objet n° 17

Dossier 16-43689-2017 - Enquête n° 44/18

Demandeur : Monsieur Mikael ZATALOVSKI MANGIA MANGIA S.P.R.L.

Situation : Chaussée de Waterloo 905

Objet : régulariser la modification de la teinte de la façade à rue et l'aménagement d'une terrasse dans le jardin d'un restaurant

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43689-2017 introduite le 25/09/2017 par la S.P.R.L. Mangia Mangia c/o Monsieur Mikael ZATALOVSKI, suite au procès-verbal d'infraction n° PV U 2017/7 dressé le 27/03/2017, portant sur la construction et utilisation d'une terrasse Horeca d'environ 67m² dans le jardin arrière et le changement de la peinture de la façade à rue sur une surface d'environ 64m² (baies non déduites) et visant à régulariser la modification de la teinte de la façade rue et l'aménagement d'une terrasse dans le jardin d'un restaurant sur le bien sis Chaussée de Waterloo 905;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°51 QUARTIER LANGEVELD FLORIDE (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 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°4.4 qui prescrit « Les façades principales seront en matériaux de parement, de teinte naturelle ou peinte dans des tons clairs. L'accord et l'harmonisation avec les bâtiments voisins sont également requis en ce qui concerne les matériaux de parement et de toiture, leur aspect et leurs couleurs. », en ce que la façade est peinte en bandes verticales Noir/Blanc,
 - non-respect de l'article n°4.4 qui prescrit « Ces zones sont destinées à être maintenues dans leur état ou à être aménagées en zone de verdure à usage privé, affecté au jardin d'agrément au potager », en ce qu'une terrasse à l'usage de l'Horeca a été aménagée sur 67 m²,

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03 au 02/04/2018 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

Une lettre type de 35 signatures et des lettres de riverains font état des points suivants :

- demande de refuser la terrasse qui occasionne bruit et nuisances,
- les évènements organisés finissent souvent après minuit,
- le PPAS exclut les établissements de nature à perturber la tranquillité du voisinage,
- l'usage de la terrasse n'est pas compatible avec l'habitation,
- l'établissement ne respecte pas son permis étant plus une boîte de nuit qu'un restaurant,
- le vandalisme, représailles de la part de l'exploitant,
- le permis d'urbanisme n°16-36144-2003 porte sur la rénovation d'un 'petit restaurant pittoresque' n'est pas respecté,
- l'exploitation de bar-événement est illégale depuis plus d'un an, il organise des soirées à thème,

- la peinture de la façade est peu respectueuse de l'ancienneté du bâti et du quartier,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/09/2017 : dépôt de la demande

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

05/03/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

19/03 au 02/04/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

18/04/2018 : 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 comprend plusieurs constructions datant du XIX^{ème} siècle, de gabarit R+T ou R+1+T, et des constructions du début du XX^{ème} siècle, un peu plus hautes,
- Dans ce quartier, la chaussée comprend quelques commerces, mais aussi des constructions affectées totalement au logement,
- La maison n°905 sur laquelle porte la demande, présente un gabarit bas R+T pour la travée de gauche et R+1+T à droite, la partie la plus basse est implantée en retrait,
- Les toitures plates arrière de la travée de gauche sont pourvues de système de ventilation de l'Horeca, ce qui est peu esthétiques,
- Le rez-de-chaussée comprend les salles de l'Horeca, la cuisine ouverte. L'étage comprend également une salle et les locaux du personnel,
- La maison de droite (n°903) de gabarit R+1 est inoccupée,
- La maison de gauche (n°907) de gabarit R+2+T est affectée au logement,

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

- La régularisation de la peinture de la façade et de l'aménagement d'une terrasse en zone de jardin,

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

- en matière de programme :
 - de nombreuses réclamations portent sur fait que le restaurant organise des soirées à thème et dépasse l'usage d'un restaurant vers un bar – boîte de nuit,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la terrasse de 67 m² couvre la largeur de la parcelle ce qui empêche toute plantation, et ce sur au moins la moitié de la profondeur de la zone de jardin,
 - le demandeur motive le maintien de la terrasse pour conserver sa clientèle,
 - de nombreuses réclamations portent sur les nuisances que l'usage de la terrasse en genre vis-à-vis des logements riverains,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - selon le demandeur, la peinture de la façade fait partie de sa charte graphique et de l'ambiance de son établissement,
 - la peinture de la façade ne respecte pas la qualité et dénature l'ancienneté du bâti,

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°4.4 en ce que la façade est peinte en bandes verticales Noir/Blanc, ce qui ne s'harmonise pas avec l'environnement bâti, est peu respectueuse de l'ancienneté du bâti et du quartier,
- non-respect de l'article n°4.4 en ce qu'une terrasse à l'usage de l'Horeca a été aménagée sur 67 m². Elle est entourée des murs mitoyens des constructions limitrophes, et aménagée en dalle de bois. Une zone en pleine terre est maintenue en fond de parcelle sur +/- ¼ de la profondeur de la parcelle,

Considérant que plusieurs réclamants font état du fait que l'usage des lieux dépasse celle de restaurant;

Que le PPAS prescrit :

4.1 Destination

Cette zone est destinée à l'usage mixte de logements et de petits commerces ou de services, pour autant que ces activités soient diurnes, non bruyantes, non polluantes et donc compatibles avec l'habitation.

Pour la chaussée de Waterloo, l'affectation mixte est limitée aux deux premiers niveaux. Les niveaux supérieurs étant exclusivement réservés à l'habitation.

Dans cette zone, la fonction représentée par les surfaces de vente, de fabrication, de stockage et de services au public, peut occuper l'entièreté du rez-de-chaussée, à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages réservés au logement.

Sont exclus, les commerces de gros, les dépôts et les établissements tels que clubs privés, boîtes de nuit, dancings et discothèque, de nature à perturber la tranquillité du voisinage.

Considérant que la demande de régularisation ne répond pas au bon aménagement des lieux, déroge au PPAS en terme d'affectation, donnée essentielle du plan, et engendre de nombreuses nuisances de voisinages, de nombreuses fois constatées;

Vu la proximité des habitations qui subissent ces nuisances;

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

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction, à savoir démonter la terrasse, repeindre la façade en blanc, et respecter le permis d'urbanisme n°16-36144-2003 dont l'usage est limité à un restaurant doivent :

- avoir débuté dans un délai de 1 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 3 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

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

La BDU Direction de l'Urbanisme s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/04/2018
objet n° 18

Dossier 16-43811-2017 - Enquête n° 43/18

Demandeur : ALDI N.V.ZEMST - Monsieur Geert DE ROY

Situation : chaussée d'Alseberg, 416

Objet : l'ajout d'une boulangerie de 40m² et le placement de panneaux photovoltaïques (art.102/1)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43811-2017 introduite le 22/12/2017 par ALDI n.v. zes mt c/o Monsieur Geert DE ROY , et visant l'ajout d'une boulangerie de 40m² et le placement de panneaux photovoltaïques (art.102/1) sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 416 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone mixte 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° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur des actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- application de la prescription générale n° 22.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur une superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m² ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2018 au 02/04/2018 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Le propriétaire des biens sis avenue Coghen n°31 et n°33 s'oppose au placement de panneaux solaires en centre d'îlot en ville en raison de critères esthétiques. En effet, la vue des terrasses principales au rez-de-chaussée sera fortement affectée par les panneaux. Si toutefois le placement de ces panneaux était autorisé, il demande qu'au minimum soit érigé un mur végétal de hauteur suffisante pour cacher ces panneaux des jardins des maisons de l'avenue Coghen;
- Le propriétaire du bien sis au n° 41 avenue Coghen voudrait exprimer son inquiétude à propos des panneaux photovoltaïques que l'Aldi désire installer sur ses toitures. Sa crainte est qu'ils ne rehaussent fortement la toiture et ne soient fort laids. Il ne comprend pas non plus pourquoi ils n'ont pas introduit cet élément lors de leur première demande de permis de bâtir. Ce n'est tout de même pas la première fois qu'ils construisent un magasin?
- Les propriétaires du bien sis au n° 27 avenue Coghen font les observations suivantes :
 - La demande dépasse le cadre légal de l'article 102 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004), vu que les travaux sollicités ont déjà été, pour la plupart, réalisés ;
 - Les équipements techniques (ventilation, ...) sont posés sur la toiture de l'ensemble et ne sont pas intégrés au bâtiment, ce qui ne répond pas aux objectifs des conditions ayant accompagné la délivrance du permis d'urbanisme en vigueur ;
 - Les évacuations du parking doivent être dirigées vers la chaussée d'Alseberg, et non pas vers l'intérieur de l'îlot et les habitations de l'avenue Coghen ;
 - L'ajout des 180 panneaux photovoltaïques constitue une modification majeure du projet en cours. Les caractéristiques de l'intérieur de l'îlot seront fortement affectées de par la vue vers ces dispositifs.
Cet aspect du projet n'améliore en rien les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot et, au contraire, empêchent l'exécution du permis d'urbanisme en vigueur, vu que l'ensemble des toitures devait recevoir une finition esthétique ;
- Les plans ne sont pas très explicites quant à l'ampleur du projet de pose des panneaux (hauteur, dimensions,...). Les toitures vertes seront supprimées, ce qui ne peut se concevoir ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/12/2017 : dépôt de la demande ;

05/03/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

19/03/2018 au 02/04/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

18/04/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis du SIAMU émis le 09/01/2018 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 proche du centre de la Commune et se caractérise par un habitat dense, en ordre continu, formé d'immeuble à la fois de maisons unifamiliales de petits immeubles de rapport et d'immeubles mixtes d'activités productrices ou de commerces et de logements aux étages ;
- Dans ce quartier, la chaussée d'Alseberg crée une percée importante, drainant toutes les activités économiques de plus grande ampleur, à l'instar de ce noyau commercial de quartier proche du carrefour avec la rue Vanderkindere et les avenues Coghen et Van Goidtsnoven ;
- Le quartier compte déjà plusieurs grandes surfaces à proximité directe du site de la demande ;
- La grande parcelle sur laquelle s'étendait l'ancienne carrosserie du Kerreveld (aujourd'hui détruite) a été divisée de sorte à créer une parcelle accessible via la chaussée d'Alseberg, objet de la présente demande et qui s'étend plus profondément en intérieur d'îlot du côté gauche de la parcelle. Cette partie du site a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en vue d'y créer une grande surface commerciale ;
- L'immeuble de la demande s'étend sur toute la parcelle concernée, et comprend :
 - Au rez : 8 emplacements de stationnement non couverts, et l'accès à la surface commerciale ;
 - Au -1 : 53 emplacements de stationnement ;
- L'immeuble de gauche de la demande couvre également toute sa parcelle et comprend un immeuble de logement de 4 niveaux sur l'activité économique du rez-de-chaussée ;
- L'immeuble de droite de la parcelle Les parcelles présente un ensemble de logement sur 3 niveaux sur le rez-de-chaussée commercial ;
- Le fond de la parcelle jouxte les jardins des habitations de l'avenue Coghen ;

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

- La création d'un espace pour boulangerie au niveau de l'espace extérieur au rez, le long de la façade longitudinale, et pour une superficie de 40 m² ;
- Le placement de panneaux solaires photovoltaïques sur l'ensemble des toitures ;

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

- Le projet permet d'ouvrir l'offre commerciale de par l'implantation d'une boulangerie ;
- Le projet opte pour la pose de nombreuses panneaux solaires photovoltaïques sur l'ensemble des toitures afin de pouvoir offrir une alternative en matière d'utilisation d'énergie ;

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

- en matière de cadre légal, la demande consiste en une régularisation de travaux exécutés non conformément au permis d'urbanisme en vigueur. En effet, les objets de la présente demande ont déjà été réalisés, ce qui dépasse le cadre de l'application de l'article 102/1 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) ;
- en matière de programme, le projet conserve l'affectation commerciale et la renforce ;
- en matière d'implantation et de gabarit, la demande est peu explicite quant à l'encombrement des panneaux solaires, et semble modifier les implantations des techniques spéciales en toiture, au détriment des habitations voisines ayant une vue plongeant sur le site faisant l'objet de la demande ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet supprime d'importantes surfaces de toitures végétales ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le projet conserve le nombre d'emplacements de stationnement octroyés par le projet en vigueur ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet ne semble pas avoir d'impact au regard de la situation existante de droit ;

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 la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - La demande modifie les aspects esthétiques et techniques de l'ensemble des toitures du commerce, au détriment des habitations voisines ;
 - La pose des panneaux solaires est motivée par un besoin de rencontrer les objectifs de développement durable, mais également par une problématique de portance (incapacité de supporter le poids des toitures vertes), ce qui ne peut se concevoir pour l'ensemble du projet ;
 - Les plans, coupes et élévations joints au dossier présentent des manquements importants quant à l'aspect, dimensions et encombrements que présenteront les panneaux solaires. Ces panneaux ne peuvent dépasser une hauteur d'encombrement supérieure à 60 cm. En effet, il s'indique d'éviter d'augmenter le gabarit de l'ensemble du bâtiment par des superstructures trop importantes ;
 - Les plans semblent présenter des modifications en matière d'implantation des techniques spéciales en toiture, alors qu'il s'indique de préserver la quiétude des habitations voisines sises au niveau de l'avenue Coghén ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 22.2. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m² en liseré de noyau commercial) :
 - L'augmentation de la surface commerciale, de 40 m², est relativement peu importante au regard de l'ampleur du projet. Elle se justifie pour des raisons de diversification de l'offre commerciale ;

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

- Présenter les plans, coupes et élévations du système des techniques spéciales prévu en toitures, et limitant les impacts vers les habitations arrières. Les nuisances éventuelles doivent être dirigées du côté de la chaussée d'Alseberg ;
- Concentrer la pose des panneaux solaires photovoltaïques au niveau des anciennes toitures, limiter leur encombrement en hauteur à 60 cm, et compléter les plans, coupes et élévations en conséquence ;
- Maintenir les toitures vertes prévues dans la situation existante de droit du côté de la chaussée d'Alseberg ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles permettent néanmoins la réalisation des objectifs du projet ;
- d'être accessoires ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti, notamment en ce qui concerne le traitement des toitures plates ;

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 conditionnel majoritaire (Commune, B.U.P. DU + DMS) en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Avis FAVORABLE minoritaire sur la demande telle que présentée (Bruxelles – Environnement)

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/04/2018
objet n° 19

Dossier 16-43841-2018 - Enquête n° 38/18

Demandeur : Monsieur Marc KRYWIN

Situation : Rue des Balkans de 22 à 32

Objet : démolir 2 habitations et reconstruire un immeuble de 8 appartements et un parking souterrain de 8 places

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43841-2018 introduite le 01/02/2018 par Monsieur Marc KRYWIN, et visant à démolir 2 habitations et reconstruire un immeuble de 8 appartements et un parking souterrain de 8 places sur le bien sis Rue des Balkans de 22 à 32;

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

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

○ motifs inhérents 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 :

Caractéristiques des constructions et de leurs abords :

- Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne,
- Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne,
- Art. 6 Toiture (hauteur),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03 au 02/04/2018 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- une lettre type de 23 riverains reconnaissent que le projet est fort bien conçu mais trop grand,
- avec perte de luminosité occasionnée par le dernier étage du projet, qui est 2.50 mètres plus haut que le toit de l'immeuble d'angle n°143,
- en 2012, le quartier s'était opposé à la rehausse de l'immeuble de coin Balkan – Messidor, rehausse qui n'a pas été réalisée,
- le nombre de parking est 'probablement' insuffisant vu le nombre d'appartements et de chambres,
- la profondeur de la construction sur la profondeur des maisons de l'avenue Messidor, ce qui va enclaver certains occupants par la rehausse du mitoyen à divers endroit,
- inquiet sur les nombreuses terrasses, qui occasionnent de nombreux vis-à-vis,
- demande de ne pas accorder les 3 dérogations, et inviter à un projet plus respectueux en supprimant le dernier étage,
- une riveraine directe estime que le mur de fond de sa parcelle serait rehaussé de 1.8 mètre, ce qui lui porte préjudice, et demande ne pas l'autoriser. Elle est également contre le dernier étage,
- certains riverains regrettent la suppression de la zone verte située à front de rue,
- des riverains directs de la rue des Balkans rejettent la rehausse du mur mitoyen,
- crainte pour la stabilité dans cette ancienne carrière de sable,
- demande de respecter les hauteurs de toiture,
- demande d'insonoriser les murs mitoyens par rapport aux appartements et au garage,
- demande de réduire la profondeur au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage afin de faire coïncider le volume avec le bâti du 143 Messidor,
- le soleil étant parallèle à la rue des Balkans à partir de 13h30, le dernier étage crée une ombre et une perte de vue pour certaines constructions de l'avenue Messidor, pendant 30 minutes, ou 1h00 en hiver,

- le gabarit paraît disproportionné dans la rue des Balkans,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/02/2018 : dépôt de la demande

22/03/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

19/03 au 02/04/2018: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

18/04/2018 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du SIAMU émis le 08/03/2018 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 mixte comprenant des logements principalement, mais aussi quelques activités économiques et des équipements (crèche, école),
- Dans ce quartier, la rue des Balkans est bâtie du côté pair en ordre fermé, de maisons ou d'immeubles à appartements et du côté impair d'une aile de l'école primaire Messidor,
- Les maisons n°22 à 32 sur lesquelles porte la demande comprennent actuellement 2 maisons,
- Leur implantation est atypique : les parcelles sont proches de l'angle de l'îlot formé avec l'avenue Messidor, et les constructions n°26 à 32 y sont implantées quasi en fond de parcelle. Les parcelles de l'avenue Messidor qui sont contiguës sont très peu profondes. Les maisons n°135 et 137 de l'avenue Messidor n'ont pas de jardin, étant bâties en mitoyenneté avec le n°32 de la rue des Balkans,
- Cette situation est fortement impactante pour les maisons contiguës de l'avenue Messidor qui bénéficient de peu ou pas d'espace à l'arrière, de peu de prises de lumière au Sud,
- Concernant les constructions de la demande, la plus ancienne n°32 du début du XX^{ème} siècle,
- Ces maisons ont subi plusieurs transformations, dont une plus importante dans les années '80. La construction n°22 présente un gabarit R+1+T, relativement bas par rapport aux autres constructions de la rue,
- La parcelle n°133 de l'avenue Messidor constitue un jardin profond qui est contigu aux fonds de parcelles sur lesquelles porte la demande,
- La maison de gauche (n°20) de gabarit R+3 à toiture plate, comme la plus part des constructions de ce tronçon,
- La maison de droite (n°143) formant l'angle avec l'avenue de Messidor présente un gabarit R+2 et R+1 en mitoyenneté,
- Le couvert végétal est présent à l'avant, le jardin a été regroupé en un seul pour les deux logements,
- A l'alignement, le jardin est délimité par un mur retenant les terres,
- Le relief est important dans la rue et les jardins, le relief étant important entre l'avenue Messidor et l'avenue Floréal,

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

- La démolition des maisons,
- La construction d'un immeuble de 8 appartements et 8 emplacements de parking en sous-sol,

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

- Le projet modifie la structure de ces parcelles dont l'implantation est atypique,

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

en matière de programme :

- l'accès central dessert 2 appartements par niveau,
- au rez-de-chaussée, un appartement 3 chambres s'organisant autour d'un patio et un appartement 2 chambres. Tous deux bénéficient d'un jardin orienté à l'Ouest et SO,
- au 1^{er} étage, 2 appartements de 3 chambres,
- au 2^{ème} étage, 1 appartement de 2 chambres et 1 appartement de 1 chambre,
- au 3^{ème} étage, un appartement 2 chambres et un duplex de 1 chambre,
- chaque appartement bénéficie d'une terrasse, celle de l'appartement de droite du R+2 a une superficie importante et est imposante vis-à-vis des maisons de l'avenue Messidor,

en matière d'implantation et de gabarit :

- la note explicative jointe à la demande synthétise la recherche urbanistique faite en vue de proposer une volumétrie qui limite les conséquences pour les constructions de l'avenue Messidor, et envisage de dégager la mitoyenneté bâtie pour offrir à ces maisons les vues et l'ensoleillement qui leur manquait,
- l'implantation à front de rue permet de dégager l'intérieur d'îlot et d'élargir les espaces non bâti vis-à-vis des maisons situées à l'Est du projet,
- les axes de composition sont parallèles au parcellaire de l'avenue Messidor,

- ainsi le projet améliore fortement l'environnement bâti pour les maisons n°135 et 137 de l'avenue Messidor en s'implantant à l'alignement, au Sud des maisons n°139 à 143 formant l'angle de l'îlot,
- le projet limite les contraintes en se dégageant de la mitoyenneté et en offrant des angles de vue vers le versant Sud,
- le gabarit du projet est de 2 niveaux du côté de la mitoyenneté de droite, soit plus bas que les mitoyens n°137 à 143. Il y a une seule rehausse partielle au niveau du n°139 sur 2.70 mètres de large et 2.10 mètres de haut. Cette implantation déroge cependant au règlement régional d'urbanisme, la profondeur du bâti dépassant les $\frac{3}{4}$ de la parcelle, ce qui se justifie peu au regard du bon aménagement des lieux,
- le volume au-delà du patio entraîne une rehausse du mitoyen à éviter,
- le gabarit dépasse le niveau de la toiture plate de l'immeuble d'angle Balkan/Messidor, qui est visible depuis plusieurs constructions de l'avenue Messidor, également du côté pair de celle-ci, mais peu d'impact en terme d'ensoleillement sur les constructions paires de l'avenue Messidor, vu le recul de ce niveau par rapport à celles-ci,
- l'implantation du sous-sol est également en oblique de sorte qu'il empiète dans la zone de jardin et réduit ainsi la surface de terre perméable,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les jardins et patio sont jointifs aux 'poches vertes' existantes en intérieur d'îlot sur les autres parcelles ce qui en augmente leur valeur qualitative. Le patio est cependant peu perméable et les terrasses sont établies sur la dalle du parking,
 - la part de pleine terre est relativement faible par rapport à la situation existante,
 - le mur de fond de jardin est nécessaire pour reprendre la différence de niveau avec le terrain contigu, une haie le complète afin répondre à l'objectif d'augmenter la biodiversité en intérieur d'îlot,
 - les plantations doivent être augmentées entre les deux zones de jardin du projet,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'accès au parking est logiquement situé au point le plus bas, profitant de la grande dénivelée de la rue des Balkans pour réduire la longueur de la rampe,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - les toitures plates sont pourvues d'un système de stockage des eaux de pluie à l'exclusion des terrasses, ce qui permet une capacité de stockage de 15 m³, répondant au règlement régional d'urbanisme (33L/m² de toiture),
 - l'eau provenant ainsi de la toiture est stockée dans une citerne de 15000 litres. La demande envisage l'utilisation de l'eau de pluie uniquement pour l'arrosage des jardins, donc seulement à certaines périodes de l'année, alors qu'elle pourrait également être utilisée pour le nettoyage des communs et au niveau du garage,
 - la demande n'envisage pas d'infiltration alors que la nature du terrain le permet (ancienne carrière de sable),
 - la citerne placée dans le jardin doit être implantée sous le bâti afin de limiter l'emprise et doit avoir un trop plein qui permet d'abord une réinfiltration avant d'être envoyé aux égouts,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les façades sont en crépis ou carrelage sur isolant,
 - les châssis en bois avec capo en aluminium à l'extérieur,
 - l'isolation acoustique doit être prévue tant au niveau du garage et de la rampe de parking que des appartements, vis-à-vis des constructions mitoyennes,

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 déroge au règlement régional d'urbanisme, Titre I, caractéristiques des constructions et de leurs abords :
 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage s'accrochent à la mitoyenneté de gauche sur la profondeur de la parcelle. Cette dérogation se justifie peu au regard du bon aménagement des lieux. L'implantation à front de rue permet de dégager l'intérieur d'îlot, il y a lieu de limiter dès lors la profondeur du bâti au $\frac{3}{4}$ de la parcelle le long des mitoyens de droite, d'abaisser la hauteur des mitoyens en conséquence, et d'augmenter la part de pleine terre,

- Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne. Du côté de la mitoyenneté de gauche n°20 Balkan, la hauteur de la façade est légèrement plus haute, mais se justifie vu la pente de la rue. Seule la partie centrale de l'immeuble est plus haute, et justifiée par l'implantation décrite ci-avant et que le projet se concentre sur la partie centrale de la parcelle, pour dégager la partie Nord. Le projet offre en plus une belle volumétrie dans la perspective de la rue et proche de l'angle,
- Art. 6 Toiture (hauteur). Le 4^{ème} étage dépasse les hauteurs avoisinantes, son implantation a un impact très limité sur l'ensoleillement de quelques constructions de l'avenue de Messidor (n°132-146), ce qui est envisageable en milieu urbain dense comme l'est ce quartier,
- Les vues depuis les derniers étages des constructions paires de l'avenue Messidor sont légèrement impactées par le dernier étage qui dépasse la toiture plate de l'immeuble d'angle Messidor/Balkan, bien que le projet laisse les vues dégagées de part et d'autre de ce niveau. La création de cet étage supplémentaire se justifie au regard de la qualité architecturale et volumétrique du projet et de l'intelligence de la démarche urbanistique, de la recomposition de la parcelle et de la correction de l'implantation,

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

- limiter la profondeur du bâti au ¾ de la parcelle le long des mitoyennetés de l'avenue de Messidor,
- agrandir le patio pour supprimer la rehausse du mur mitoyen,
- planter le parking dans l'emprise du rez-de-chaussée de sorte à augmenter la part de pleine terre et rendre les terrasses du jardin perméables,
- insonoriser les murs mitoyens par rapport aux appartements, au garage et à la rampe d'accès,
- réduire la superficie de la terrasse de l'appartement 1 chambre du R+2 à 2,5 mètres de profondeur et prolonger en conséquence la toiture verte extensive sur le solde de la toiture plate,
- prévoir un trop-plein de la citerne placée dans le jardin qui permette d'abord une réinfiltration avant d'être envoyé aux égouts,
- placer la citerne dans l'emprise du sous-sol,
- utiliser l'eau de pluie pour le nettoyage des communs, l'arrosage du jardin, et au niveau du garage,
- prévoir des terrasses infiltrantes au niveau du jardin,
- renforcer la valeur de la haie entre les deux appartements du rez-de-chaussée en prévoyant une zone plantée d'au moins 2 mètres de large,
- fournir un reportage photographique complet (intérieur-extérieur) des constructions,

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 mieux participer à la biodiversité, y compris la gestion de l'eau de pluie,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la profondeur du bâti doit être limitée et la part de pleine terre doit être augmentée en intérieur d'îlot,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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