

Séance du 27 mars 2019 / Zitting van 27 maart 2019

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE9880-2016  
Situation : Avenue du Lycée Français 5  
Demandeur : ACP «Le Villon»  
(Exploitation d'un parking couvert)
- 2) 026/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.374-2018  
Situation : Avenue de l'Hélianthe  
Demandeur : ENGELAND DEVELOPMENT sa – M. Graas Laurent  
(Construire 5 maisons uni-familiales (lots M25-M26-M27-M28-M29) en  
exécution du permis de lotir 476bis)
- 3) 035/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.386-2018  
Situation : Rue Beeckman 35  
Demandeur : Monsieur POTTIAUX Eric et Madame WILLEMS Tatiana  
(Rénover, transformer et agrandir une maison uni-familiale)
- 4) 037/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.483-2019 (art.177)  
Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 4  
Demandeur : Le Pouvoir Organisateur de l'Ecole Notre-Dame Wolvenberg asbl  
- Mme Karelsen Ingrid  
(Rénover la toiture de l'école Notre-Dame : enlever la couverture en tuiles, poser  
un isolant de 15cm sur les chevrons existants et mettre une nouvelle couverture  
en tuiles)
- 5) 038/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.470-2019 (art.177)  
Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel  
Demandeur : INFRABEL sa – Monsieur RUBBENS Christophe  
(Renouveler le passage supérieur de la Gare de Saint-Job : démolir le pont existant  
et le remplacer par un nouveau pont)
- 6) 025/19 – Demande de permis de lotir n°PL-220bis  
Situation : Avenue d'Andrimont 3  
Demandeur : Madame ROUJOB Anne  
Madame KIRSCH Olivia et Monsieur CRESTEY Gilles  
+ SA du Vallon – Madame de BUYL Dominique  
(Modifier le permis de lotir n°220 - Lots n°s 31 et 32)
- 7) 034/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.380-2018  
Situation : Rue Egide Van Ophem 20  
Demandeur : Monsieur HALLEZ Olivier  
(Installer deux parois en acier de part et d'autre d'un rez-de-chaussée commercial  
(HoReCa)
- 8) 036/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.304-2018  
Situation : Rue des Glaïeuls 27  
Demandeur : Monsieur HUBAUX Pierre  
(Régulariser les niveaux -1 à +2, agrandir une habitation : lucarne arrière et  
rehausse de la toiture)
- 9) 028/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.270-2018  
Situation : Rue des Trois Rois 142  
Demandeur : Monsieur VANDENBORRE Marc  
(Mettre en conformité la construction d'une véranda, réaliser des travaux d'ordre  
structurels et changer l'utilisation des espaces sous combles)

- 10) 033/19 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.344-2018  
Situation : Chaussée d’Alseberg 1370  
Demandeur : Madame MAIRER Manuela  
(Dans une maison uni-familiale, construire une annexe au bel-étage en façade arrière et une lucarne dans le versant de toiture arrière, mettre en conformité l’aménagement de terrasses en palier dans le jardin)
- 11) 030/19 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.315-2018  
Situation : Rue du Roetaert 119  
Demandeur : Monsieur FRANCK Peter et Madame BAKWA Nancy  
(Transformer et agrandir une maison uni-familiale)
- 12) 027/19 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.391-2018  
Situation : Rue de Percke 119A  
Demandeur : Monsieur DE GRAVE Olivier  
(Placement de panneaux solaires sur 2 pans de la toiture)
- 13) 031/19 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.319-2018  
Situation : Rue Henri Van Zuylen 2  
Demandeur : INVALIDES 108 sprl – MM. OTTE Nicholas et LANOVE Fabrice  
(Changer l’affectation d’un rez commercial d’un immeuble de rapport en logement, transformer des appartements aux étages et étendre en toiture)
- 14) 029/19 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.313-2018  
Situation : Bosveldweg 79  
Demandeur : Madame CLAES Bénédicte Agnès Petronella  
(Créer un bassin de baignade de 30m<sup>2</sup> et aménager un jardin privé uni-familiale)
- 15) 032/19 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.339-2018  
Situation : Avenue Winston Churchill 69  
Demandeur : PRESIDENT BUILDING sa – M. Goes Franck  
(Extension en façade arrière d’un penthouse situé au 8<sup>ème</sup> étage d’un immeuble)

Divers/Allerlei :

Avis reporté de la CC du 13/03 - Uniquement pour avis de la CC :

- 16) 019/19 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.294-2018  
Situation : Rue de Stalle 222-224  
Demandeur : Fiduciaire Pinto Lima sc/sprl - Monsieur Pinto Lima Miguel  
(Démolir un bâtiment existant et reconstruire un bâtiment de bureau et 2 logements)

Avis reporté de la CC du 06/02 - Uniquement pour avis de la CC :

- 17) 010/19 – Demande de permis de lotir PL n°571-2018 (art.126/1)  
Situation : Chaussée d’Alseberg 615  
Demandeur : Monsieur GRANIOU Marc  
(Lotissement d’un terrain avec bâtisse à front de la chaussée d’Alseberg 615 en 3 lots, en vue de construire 2 maisons jumelées le long du carré Tillens)

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service Environnement**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 27/03/2019**  
**Dossier : PE-9880-2016**  
**Objet n° 01**

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-9880-2016
Situation	avenue du Lycée Français, 5-5A
Demandeur	ACP Le Villon
Objet	Exploitation d'un parking couvert
P.R.A.S.	zone d'habitation
Enquête publique	du 18/02/2019 au 04/03/2019 inclus
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique :

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

Considérant que :

- Il s'agit d'une demande de régularisation d'exploitation d'une installation classée (parking couvert) pour un immeuble de logements;
- Le bien se situe en zone d'habitation au PRAS;
- Aucune plainte n'a été introduite pendant l'enquête publique;
- Lors de la visite du parking le 27/09/2018 la ventilation était insuffisante;
- La présence d'un extracteur d'air par niveau dans le parking dont le débit théorique pour chacun de ces extracteurs est de maximum 5.800 m<sup>3</sup>/h;
- Le débit théorique des extracteurs est conforme à 200 m<sup>3</sup>/h par emplacement;
- Ces extracteurs ne fonctionnent pas à leur capacité maximum sur au moins 2 plages horaires;
- Le parking doit être ventilé par un dispositif de ventilation telle que l'atmosphère ne puisse jamais y devenir toxique ou explosive;

Vu l'avis du SIAMU en date du 23/03/2018 favorable sous conditions;

AVIS FAVORABLE à condition :

- De régler le débit des extracteurs d'air du parking à la puissance maximale pour minimum 2 plages horaires de la journée (en matinée et le soir).

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 27/03/2019**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-44374-2018 - Enquête n°026/19**

**Demandeur : S.A. Engeland Development - Monsieur Laurent Graas**

**Situation : Avenue de l'Hélianthe**

**Objet : la construction de 5 maisons unifamiliales lots M25-M26-M27-M28-M29 en exécution du permis de lotir 476bis**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44374-2018 introduite le 07/12/2018 par la S.A Engeland Development c/o Monsieur Laurent Graas et visant la construction de 5 maisons unifamiliales sur les lots M25-M26-M27-M28-M29 du permis de lotir 476bis, situés le long de l'avenue de l'Hélianthe (futurs n°56, n°58, n°60, n°62 et n°64);

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

Considérant que la demande est régie par le permis de lotir (PL) n°476bis octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 21/04/2011 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir en matière de gabarit;

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

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 »);

Considérant que la demande les incidences ont été visées dans le cadre du permis de lotir (via une étude d'incidences);

**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 dérogations suivantes au permis de lotir :
  - non-respect de l'article 3.2.1.4. Mesure d'harmonisation en ce que le gabarit R+2+T n'est pas respecté au motif de s'accorder au gabarit proposé pour le lot A;
  - non-respect de l'article 3.2.1.4. Hauteur de façade, en ce que la hauteur de corniche dépasse le nombre de niveaux x 3,20 mètres;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/02/2019 au 11/03/2019 inclus, et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

07/12/2018 : dépôt de la demande;

04/02/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/02/2019 au 11/03/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

27/03/2019 : 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 22/03/2019 :
  - *Il est constaté qu'une forte minéralisation des zones de reculs est prévue, les accès carrossables étant séparés des accès piétonniers par une bande teintée de vert dont certaines seulement sont marquées de l'indication Mt1 pour indiquer la plantation de végétation basse de type graminées. La vue en perspective de la façade avant ne dessine pas clairement ces zones, et semble même différer du plan n° 4.*
  - *Le service Voirie craint beaucoup que ces zones végétalisées soient rapidement transformées en un parking sur zone de recul en profitant de l'accès piétonnier, avec pour conséquence la confiscation de fait des emplacements (jusqu'à trois) de stationnement publics. Un aménagement plus pérenne qu'une simple plantation basse pourrait éliminer ce risque.*

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

- Le site sur lequel porte la demande s'inscrit dans l'aire géographique du permis de lotir n° 476bis, délivré le 08/02/2011, et qui prévoit notamment la construction de 298 logements sous forme de 60 maisons unifamiliales et de 11 lots pour immeubles à appartements;
- L'aire géographique du permis de lotir n°476bis se situe dans le Sud du territoire de la Commune d'Uccle, au Sud de la zone verte à haute valeur biologique du Plateau Engeland, à l'Ouest du site de l'Institut Pasteur et à l'Est d'un quartier résidentiel;
- Le site couvert par la zone d'habitation à prédominance résidentielle du permis de lotir ne compte pas d'arbres remarquables. Le permis de lotir prescrit, notamment, un plan paysager de replantation;
- Le site est bordé par l'avenue de l'Hélianthe, le Chemin du Puits et la rue Engeland et son carrefour avec l'avenue de la Gazelle. Il se trouve dès lors à plus de 60 mètres de la zone Natura 2000 la plus proche (Engeland);
- Les constructions implantées le long de ces voiries sont des habitations uni ou bi familiales, de gabarit généralement R + 2 + Toiture à versants, ou R + 1 + Toiture à versants pour la partie à proximité de la zone piétonne du chemin du Puits;
- Le permis de lotir précité, d'une superficie de 11,5 ha, dont 6,4 ha en zone d'habitation à prédominance résidentielle, compte également 5,1 ha réservés en zone verte ou en zone verte à haute valeur biologique;
- Le permis d'urbanisme autorisant la réalisation des voiries et des infrastructures techniques du lotissement a été délivré le 18/03/2013 et a été mis en œuvre. Suite à cet octroi, la zone faisant l'objet de la demande a été défrichée. Un permis modificatif a été octroyé pour les voiries de cette partie du site dans le cadre de l'étude de l'urbanisation du lot C1 (PU n°16-42368-2015);
- Le permis de lotir prévoit également l'élargissement partiel du Chemin du Puits, dont les travaux sont en cours;
- L'urbanisation du site, outre la réalisation des voiries, est entamée par le biais de la présente demande de permis d'urbanisme, ainsi que par des permis d'urbanisme mixtes et d'environnement pour les lots C1, C2 et C3, et de 4 permis d'urbanisme, délivrés, pour la construction de 18 maisons unifamiliales réparties sur les lots M1 à M18. Les demande de permis d'urbanisme portant sur les lots B1, B2 et B3 sont actuellement en cours d'instruction, et visent la construction d'immeubles de logements;
- L'instruction de la demande portant sur le lot A (permis d'urbanisme n°16-43934-2018) a donné lieu à des conditions afin de réduire le gabarit;
- Les lots M24 à M31 sont situés le long de l'avenue de l'Hélianthe et sont destinés à la construction de maisons mitoyennes. Le lot M31 est mitoyen au lot A (permis d'urbanisme n°16-43934-2018);
- Le relief des lots est marqué par le fait que les jardins sont situés à un niveau plus haut ( $\pm 1,40$  mètre) que celui de l'avenue;

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

- La construction d'une maisons mitoyenne d'un programme de 5 chambres sur chacun des lots (M25 à M29),

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

- en matière de programme :
  - au rez-de-chaussée : garage, cave, entrée;
  - au 1<sup>er</sup> : séjour, cuisine, jardin;
  - au 2<sup>ème</sup> : 4 chambres (lot M30) ou 2 chambres (lot M31);
  - au 3<sup>ème</sup> : 1 chambre, sdb (lot M30) ou 3 chambres (lot M31);
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet propose des façades de gabarit R+3 à toiture plate (4 niveaux) avec quelques volumes rentrants;
  - en raison du relief, le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> sont en demi niveau, ce qui permet d'enterrer la cave par rapport au niveau de la voirie et de positionner la cuisine au niveau du jardin;
  - les coupes et les façades révèlent :
    - que les espaces en rez-de-jardin disposent d'une importante hauteur sous plafond (de l'ordre de 4 mètres), ce qui porte la hauteur de façade arrière à plus de 11 mètres,
    - que les façades principales comportent toutes, hormis pour le lot M27, une partie de façade en gabarit de 4 niveaux,
    - que les hauteurs de façades vont crescendo avec le léger relief ascendant qu'accuse ce tronçon de l'avenue,

- que le projet situe le niveau des rez-de-chaussée en-deçà ( $\pm$  20 centimètres) de celui de l'avenue,
- o en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - o les jardins sont séparés par des haies;
  - o les zones de recul ne sont pas suffisamment plantées,
- o en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - o les maisons disposent d'un garage;
- o en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - o les citernes d'eau de pluie et les bassins de rétention sont situés sous l'accès carrossable en zone de recul;
- o quant aux autres aspects propres à la demande :
  - o les façades sont en briques de ton clair et les châssis en gris foncé;
  - o le jeu des pleins et des vides et la variété de l'architectures d'un lot à l'autre sont peu marqués,

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

- o Le permis de lotir fixe le gabarit à R+2+T (3 niveaux d'une hauteur de 3,20 mètres (soit 9,60 mètres au plus), le rez-de-chaussée pouvant être établi « dans une fourchette » de + ou – 30 centimètres par rapport au niveau de référence), alors que le projet propose un gabarit systématique R+3 à toiture plate dont la hauteur de façade est dérogatoire (sauf lot M27),
- o Le dépassement de la hauteur de façade fixée par le permis de lotir augmente le volume apparent, ce qui n'est pas le but du permis de lotir,
- o L'impact engendré par une façade franche d'un niveau de plus est important, tant par rapport aux gabarits des maisons unifamiliales à toiture à versants que compte le chemin du Puits ou la partie plus ancienne de l'avenue de l'Hélianthe,
- o Il faut rappeler que lors de l'instruction de la demande de permis de lotir, le parti urbanistique proposait, pour chacune des deux voiries d'accès, une prolongation typologique naturelle du quartier existant avant d'atteindre le cœur du projet (place) et ses deux extensions sous forme de clos où sont autorisés de immeubles d'une autre typologie, à appartements et de gabarits plus importants,
- o Cette hauteur de façade est à apprécier notamment au regard de son impact sur les ombres portées sur les jardins et liées à l'ensoleillement provenant de l'Ouest, d'autant plus que l'urbanisation de cette rive de l'avenue se fait en mitoyenneté,
- o Elle est également à apprécier en fonction du déséquilibre qu'elle générerait entre les deux rives de l'avenue, portant atteinte à la cohérence recherchée par le permis de lotir entre les deux typologies de bâti qui caractérisent le permis de lotir,
- o La motivation de la demande de dérogation se fonde sur le gabarit proposé pour le lot A, dont le projet a dû être modifié et le volume réduit en vue de la délivrance du permis,
- o La mesure d'harmonisation visée à l'article 3.2.1.4 consiste à proposer deux dérogations au prescrit du permis de lotir alors que c'est le lot A qui présente une hauteur de façade augmentée du socle,

Considérant que les dérogations ne peuvent que revêtir qu'un caractère occasionnel, voire exceptionnel, et que les dérogations, quasi systématiques, ne se justifient pas au regard du bon aménagement des lieux;

Considérant que les gabarits prescrits pour les lots M30 et M31 permettent l'aménagement de maisons unifamiliales de dimensions suffisantes dans le respect du prescrit;

Considérant que la Commission de concertation a rendu, dans le cadre de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme portant sur les lots M30 et M31 (dossier n°16-44232-2018), un avis défavorable et unanime sur une demande de dérogation comparable;

Considérant que les dérogations sont donc quasi systématiques, du lot 25 au lot M31 (sauf lot M27) et ne respectent dès lors pas l'objectif du permis de lotir;

Considérant que d'un lot à l'autre, la variété architecturale est faible;

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

**Avis DÉFAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urbain.brussels-Direction de l'Urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 27/03/2019**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-44386-2018 - Enquête n° 035/19**

**Demandeur : Monsieur et Madame Eric Pottiaux et Tatiana Willems**

**Situation : Rue Beeckman, 35**

**Objet : rénover, transformer et agrandir une maison unifamiliale**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44386-2018 introduite le 12/12/2018 par Monsieur Eric Pottiaux et Madame Tatiana Willems et visant à rénover, à transformer et à agrandir une maison unifamiliale sur le bien sis rue Beeckman, 35;

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 :

○ non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "*lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que l'extension au rez-de-chaussée dépasse le profil de construction le plus profond;

○ non-respect de l'article n°6 - Hauteur de la toiture qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës*", en ce que l'extension au rez-de-chaussée dépasse en hauteur le profil de construction le plus haut;

○ non-respect de l'article n°6 - Lucarne qui prescrit "*la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade*", en ce que la lucarne en façade arrière dépasse cette référence;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/02/2019 au 11/03/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

12/12/2018 : dépôt de la demande;

08/02/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/02/2019 au 11/03/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/03/2019 : 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 a été sollicité en date du 05/03/2019 et sera rendu en cours de procédure;

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

○ Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, mais proche d'équipements et d'un noyau commercial;

○ Dans ce quartier, la rue Beeckman est à sens unique de circulation, et le stationnement y est autorisé des deux côtés;

○ Le bâti est en ordre semi-fermé, implanté à l'alignement;

○ La maison n°35 sur laquelle porte la demande :

○ fait partie d'un ensemble de 3 maisons avec les numéros 37 et 39 qui sont alignées et totalement semblables, pour lesquelles aucun plan n'est disponible aux archives concernant, mais on peut cependant établir, au regard des photos aériennes historiques, qu'elles sont antérieures à 1944;

○ est de gabarit R+2+toiture à versants et le jardin est situé un niveau plus haut que celui de la rue;

- possède, à l'instar des deux autres maisons, des annexes au rez-de-chaussée en façade arrière et couvertes par des panneaux de type polycarbonate, et dont la construction semble postérieure à la construction des maisons;
- est la seule du groupe à bénéficier d'une lucarne en façade arrière qui semble également construite postérieurement à la construction de la maison;
- Les plans de la situation existante de fait se présentent comme suit :
  - Rez-de-chaussée :
    - L'entrée de l'habitation se fait sur un hall desservant une chambre et l'escalier vers le 1<sup>er</sup> étage (rez-de-jardin);
    - Une salle-de-bain est accessible via cette chambre et donne sur un WC séparé et un petit local chaufferie;
  - 1<sup>er</sup> étage (rez-de-jardin) :
    - L'escalier et le palier mènent directement dans la salle-à-manger, située en pièce centrale et qui est en communication avec le salon, situé en façade avant et une cuisine située dans l'annexe en façade arrière;
    - Le jardin, totalement, engazonné est accessible depuis la cuisine;
  - 2<sup>ème</sup> étage :
    - L'escalier et le palier mènent au hall de nuit qui dessert un WC, une salle-de-bain avec dressing et une chambre;
    - Le dressing et la chambres sont communiquant;
  - Combles : grenier;
- La maison de droite (n°33) présente trois façades et suite à l'obtention du permis d'urbanisme n°16-42926-2016, une lucarne a été construite, dont la hauteur correspond, en façade avant, à la hauteur de la corniche de la maison sur laquelle porte la demande. Elle possède également une lucarne en façade arrière ainsi qu'une véranda de même dimension. Une haie sépare les jardins;
- La maison de gauche (n°37) fait partie du même groupe et présente de ce fait, la même typologie, le même gabarit et la même hauteur et possède également une véranda en façade arrière et de même dimension. Un panneautage de bois, envahi de lierre, sépare les jardins;

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

- La construction d'une annexe à toiture plate, végétalisée et avec deux lanterneaux, au rez-de-chaussée en façade arrière;
- La démolition de la lucarne existante en façade arrière;
- La construction de deux lucarnes, l'une dans le versant avant et l'autre dans le versant arrière, en zinc à joint debout de couleur anthracite, avec des châssis en aluminium laqué de teinte gris anthracite;
- Le remplacement de tous les châssis en façade avant par des châssis en bois, à double vitrage et de teinte naturel dont les divisions sont identiques à la situation existante;
- L'enduisage de la façade arrière de teinte claire;
- La pose d'une descente d'eaux pluviales en façade avant et façade arrière de la nouvelle annexe;
- La pose de nouveaux châssis en façade arrière suite aux modifications de baies, en aluminium laqué de teinte gris anthracite;
- La pose d'une nouvelle toiture en zinc à joint debout de couleur anthracite;
- Le réaménagement des espaces avec modifications structurelles et non structurelles dont l'abaissement du plancher du 2<sup>e</sup> étage pour un gain en hauteur au niveau des combles;

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

- Le programme prévoit la rénovation en profondeur de cette maison unifamiliale existante ainsi que son extension en profondeur au rez-de-chaussée et en hauteur au niveau de la toiture et ce de par la création de deux lucarnes de dimensions importantes;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
  - Rez-de-chaussée :
    - La chambre est diminuée au profit d'une zone cave de plus grande importance;
    - Un WC est mis à disposition à proximité du hall d'entrée et de la chambre;
  - 1<sup>er</sup> étage (rez-de-jardin) :
    - Les espaces de cet étage sont ouverts et communicants;
    - La cuisine est agrandie grâce à la nouvelle annexe;
    - Une terrasse perméable en bois est construite au niveau du jardin;
    - Le jardin comporte en fond de parcelle un espace largement végétalisé;
  - 2<sup>ème</sup> étage :



- Le hall de nuit mène à un WC, une salle-de-bain et deux chambres;
- o Combles :
  - Un espace parental est aménagé de par la construction des deux lucarnes et comporte un espace chambre et en façade avant une salle-de-bain;

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

- o Le réaménagement des niveaux propose des espaces habitables de qualité;

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

- o en matière de programme :
  - o le changement de matériaux et de tonalité de la toiture, en passant de tuiles en terre cuite de teinte rouge à un revêtement en zinc à joint debout de teinte gris anthracite, créer une rupture dans la continuité de ce groupe de trois maisons tout en s'accordant avec les matériaux utilisés pour la lucarne de la maison mitoyenne d'about (n°33) bien que cette dernière soit plus récente et ne présente pas la même typologie;
  - o il en est de même pour le revêtement prévu pour la lucarne en façade avant;
  - o le remplacement de tous les châssis en façade avant par du bois de teinte naturel et aux même divisions, assure le maintien de la typologie;
  - o cependant la porte d'entrée, qui a été peinte au cours du temps en gris moyen, doit être décapée afin de retrouver un aspect naturel et maintenir une cohérence avec la tonalité naturelle des châssis remplacés;
- o en matière d'implantation et de gabarit :
  - o bien que se conformant au Règlement Régional d'Urbanisme concernant ses dimensions, la lucarne située en façade avant dénature la typologie de ce groupe de trois maisons et crée une rupture significative;
  - o en effet, actuellement il y a une forte présence de la ligne de corniche blanche soulignant l'ensemble des 3 maisons et se terminant sur la ligne plus contemporaine de la lucarne de la maison mitoyenne n°33;
  - o d'autant plus qu'elle crée une forte présence surplombant une rue très étroite;
  - o cette lucarne en façade avant peut être reculée sans perturber le plan de l'étage concerné;
- o en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - o le jardin est réaménagé et replanté;
  - o la terrasse en bois, bien de que large dimension, est de nature à ne pas imperméabiliser la surface du jardin;
  - o le maintien d'une surface perméable est souhaitable;
- o en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - o la maison existante ne possède pas de garage;
- o en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - o la reprise des eaux en façade avant qui se faisait antérieurement par l'intérieur de la bâtisse est prévue à l'extérieur par la pose d'une descente d'eau pluviale en façade avant, le long de la mitoyenneté de gauche et se repique au niveau du trottoir;

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

- o En ce qui concerne les motifs d'enquête :
  - o dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
    - Bien que la nouvelle annexe dépasse la profondeur des deux annexes mitoyennes d'un peu plus d'1 mètre, sa profondeur reste en deçà des ¾ de la profondeur de la parcelle;
    - Considérant également que ce dépassement n'est situé qu'au rez-de-chaussée et que dès lors les impacts et nuisances sont limitées;
  - o dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
    - la hauteur dépasse également les deux profils de construction des vérandas mitoyennes;
    - cependant la hauteur correspond aux points hauts de ces vérandas et permet dès lors aux deux voisins d'également prévoir le remplacement de leur vérandas vétustes par la construction d'une annexe présentant plus de qualités d'habitabilité et présentent de meilleures performances énergétiques;
  - o dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
    - la lucarne en façade arrière présente un dépassement d'environ 30 centimètres des 2/3 de la largeur totale de la façade;

- ce dépassement permet l'aménagement d'une chambre de qualité en privilégiant des espaces de rangements et qui répond au Règlement Régional d'Urbanisme concernant les hauteurs sous plafond en portant la hauteur à 2,30 mètres sur plus de la moitié de la surface totale de l'espace;
- la lucarne se situe à 60 centimètres de la limite mitoyenne de gauche et à 77 centimètres de la limite mitoyenne de droite, respectant de ce fait le Code civil en matière de servitude de vues;

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

- reculer la lucarne en façade avant d'au moins 60cm;
- maintenir la corniche en tonalité blanche afin d'assurer la continuité de cette dernière sur l'ensemble des 3 maisons;
- décaper la porte d'entrée afin de retrouver la tonalité naturelle de bois en harmonie avec les nouveaux châssis proposés;

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 ne s'agit que de la façade avant et de teinte;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit maintenir une harmonie au sein de la façade et du groupe de maison;

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 Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Les dérogations au RRU, articles 4, 6 (hauteur) et 6 (lucarne) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 27/03/2019**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-44483-2019 - Enquête n°038/19**

**Demandeur : A.S.B.L. Le Pouvoir Organisateur de l'Ecole Notre-Dame-Wolvenberg - c/o Madame Ingrid Karelsen**

**Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 4**

**Objet : Rénover la toiture de l'école Notre-Dame : enlever la couverture en tuiles, poser un isolant de 15 centimètres sur les chevrons existants, mettre une nouvelle couverture en tuiles**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44483-2019 introduite le 25/10/2018, auprès de Urban.Brussels par l'A.S.B.L. Le Pouvoir Organisateur de l'Ecole Notre-Dame-Wolvenberg - c/o Madame Ingrid Karelsen, et visant à rénover la toiture de l'école Notre-Dame : enlever la couverture en tuiles, poser un isolant de 15 cm sur les chevrons existants, mettre une nouvelle couverture en tuiles, sur le bien sis avenue Jean et Pierre Carsoel 4;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
  - application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - non-respect de l'article n°6 - hauteur de toiture,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/02/2019 au 13/03/2019 inclus;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

25/10/2018 : dépôt de la demande;

30/01/2019 : accusé de réception d'un dossier complet et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Echevins, ainsi que de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

27/02/2019 au 13/03/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/03/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- L'école est située, pour partie le long de l'avenue Jean et Pierre Carsoel, dans le tronçon entre la halte SNCB de Saint-Job et la place Saint-Job;
- L'îlot est constitué de logements, d'équipements et de commerces;
- Les bâtiments de l'école présentent une esthétique architecturale à mettre en évidence;
- Une partie du bâti de l'école se développe autour d'une cour, soit perpendiculairement à l'avenue, soit en fond de parcelle, adossée aux fonds de jardins des logements sis chaussée de Saint-Job;
- Une seconde cour, arrière, est accessible par le bâtiment perpendiculaire à l'avenue Jean et Pierre Carsoel;
- L'ensemble des espaces extérieurs et des abords est peu verduré;

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

- Isolation de la toiture du bâtiment implanté perpendiculairement à l'avenue et pose d'une isolation préalable par l'extérieur;

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

- Le projet s'inscrit dans les objectifs de développement durable en alliant le respect des aspects patrimoniaux du bien, notamment en ce qui concerne la teinte de la couverture de toiture;

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

- Les combles sont occupés par 2 classes et le but est de les conserver en état;

- Le projet consiste à conserver les chevrons actuels afin de ne pas détériorer l'intérieur des classes, et à poser un isolant au-dessus des chevrons existants, et de recouvrir l'ensemble avec une nouvelle toiture en tuiles de terre cuite de couleur anthracite. De cette manière les châssis seront conservés, ainsi que les classes;
- Le complexe de toiture sera rehaussé de 15 centimètres;
- Les parties mansardées de la toiture seront traitées en tuiles plates de même ton que les autres tuiles;
- Les 2 murs pignons et particulièrement les massifs de cheminée seront rejointoyés;
- Les trous de boulins seront refermés avec des panneaux de type Trespa de ton anthracite, posés légèrement en recul par rapport à la façade de manière à garder l'aspect actuel 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 relatif à la dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - le projet conserve les volumes du bien et leur hiérarchie par rapport à son contexte urbain;

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 27/03/2019**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-44470-2019 - Enquête n° 038/19**

**Demandeur : S.A. INFRABEL - c/o Monsieur Christophe RUBBENS**

**Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel**

**Objet : Renouveler le passage supérieur Gare de Saint Job, en démolissant le pont existant de l'avenue Jean & Pierre Carsoel qui franchit les voies de la ligne 26 de la SNCB, et en le remplaçant par un nouveau pont - projet de cahier des charges de l'étude d'incidences**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44470-2019 introduite le 05/07/2018, auprès de Urban.Brussels par la S.A. INFRABEL - c/o Monsieur Christophe Rubbens, et visant à renouveler le passage supérieur de la halte de Saint-Job, en démolissant le pont existant de l'avenue Jean et Pierre Carsoel qui franchit les voies de la ligne 26 de la SNCB au droit de la halte de Saint-Job, et en le remplaçant par un nouveau pont;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de voiries et en zone de chemin de fer;

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

Que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme d'une étude d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 8 de l'annexe A du CoBAT;

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

o motifs inhérents au CoBAT :

- o application de l'article 130, §1 du CoBAT : demande soumise à étude d'incidences en application de l'article 128 du CoBAT et du point 8 de son annexe A : "*construction d'ouvrages d'art souterrains ou aériens à l'exception des ouvrages d'art exclusif des piétons ou des deux roues*" (1ère mise à l'enquête publique pour le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences);

**Considérant que la présente enquête publique et l'avis de la Commission de Concertation porte exclusivement sur le projet de cahier des charges, la composition du Comité d'Accompagnement et le choix du chargé d'étude;**

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/03/2019 au 18/03/2019 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- o les propriétaires du bien sis au n° 14 avenue Jean et Pierre Carsoel font les observations suivantes :
  - o vitesse et sécurité des véhicules automobiles risquant d'être augmentés par le projet;
  - o sécurité des enfants devant traverser du kiss and ride par une voie de tram et de bus;
  - o la zone piétonne du côté Sud de la voie ferrée doit tenir compte des importants mouvements de piétons (transit des enfants entre les différents sites scolaires);
  - o ajouter un point kiss and ride à l'endroit de l'actuel abri pour vélos;
  - o ajouter une barrière au milieu de la route pour empêcher les traversées en-dehors des zones prévues et empêcher les croisements dangereux;
  - o ajouter des feux de signalisation à l'entrée et à la sortie du site pour empêcher les véhicules d'entrée dans la zone quand un tram s'y trouve pour renforcer la sécurité des passagers;
  - o persistance de la petite criminalité et de la délinquance dans le quartier (sur les quais de gare). La couverture des quais risque d'accentuer ce problème. Prévoir un éclairage renforcé et des barrières d'accès aux quais;
  - o problèmes de stabilité des premières maisons à prendre en compte. Faits aggravés depuis les installations des nouvelles rames de tram plus lourdes. Le projet conduira à la diminution des problèmes de vibrations;
  - o faire une étude de stabilité du quartier proche;

- établir un planning des travaux et garantir l'accès aux maisons;
- garantir la sécurité des enfants de l'école primaire qui transitent entre les 2 sites durant la durée des travaux;
- prendre en compte la problématique de la gestion des eaux de ruissellement de l'avenue Carsoel depuis l'avenue Lancaster;
- éviter travaux de nuit et le week-end;
- bien planifier les solutions de remplacement des moyens de transport en commun, vu le nombre important d'usagers;
- le GRACQ :
  - Prendre en compte que la ligne 26 est prévue de longue date pour être longée par une voie cyclable. >L'IBGE dans son étude publiée en 2004 sur la cyclabilisation des voies ferroviaires l'avait reprise dans le tronçon uclois entre la « gare » du Vivier d'oie et la frontière de la Région flamande. >La commune dans son PCM (voté par son conseil communal en 2006, ratifié par la Région) l'avait clairement indiquée et dans son texte et dans ses cartes;
- La propriétaire du bien sis avenue Hoche, 27 fait les observations suivantes :
  - Pour le stationnement vélo, elle aimerait qu'en plus du stationnement en « libre service », soit également étudiée la possibilité d'installer du stationnement de longue durée dans un lieu sécurisé avec contrôle d'accès. En effet, l'intermodalité train-vélo pour les trajets domicile travail ne peut s'envisager que si le cycliste est certain de pouvoir stationner son vélo en toute sécurité et de le retrouver en bon état à son retour;
  - Le passage de l'ICR de la chaussée de Saint Job en passant par le chemin le long de l'école Saint Josef et jusqu'à l'avenue Latérale n'est pas clairement défini dans les plans. Elle suppose qu'il traverse la placette entre l'avenue Latérale et la rue J et P Carsoel dans un espace partagé par les piétons et les cyclistes ? Il manque alors une traversée cycliste bidirectionnelle dans l'avenue latérale et celle dessinée dans la rue J et P Carsoel est trop étroite. Ce point pourrait-il être bien détaillé dans l'étude d'incidences, du point de vue de la sécurité et du confort de l'ICR et du point de vue des conflits potentiels entre piétons et cyclistes ?
  - Concernant les aspects urbanistiques et paysagers, serait-il possible d'étudier des alternatives pour l'habillage et la finition du pont et de ses abords afin qu'ils s'accordent avec l'aspect champêtre et villageois du quartier Saint-Job ? Un contre-exemple étant la gare de Vivier d'oie, qui a un aspect très « urbain-béton ». Un travail pourrait par exemple être réalisé pour habiller les surfaces verticales en béton par d'autres matériaux plus chaleureux (pierre, brique, bois...) ou par des plantations (en cascade depuis le haut et/ou grimpantes). Le street art utilisé à Vivier d'oie est certainement intéressant pour promouvoir cette forme d'art et pour lutter contre les tags, mais il renforce encore l'aspect urbain de l'aménagement;
  - L'étude d'une alternative à un tunnel pour le passage du RER vélo ligne 26 est déjà reprise dans le document. Elle insiste pour que cela soit fait très sérieusement car les tunnels comportent de nombreux désavantages (entretien, insécurité objective et subjective) et il ne faudrait pas, par ce projet-ci, compromettre la qualité du futur RER vélo « ligne 26 »;
  - Concernant l'évacuation des eaux : la surface imperméable sera augmentée par la réalisation du projet. Différentes alternatives seront-elles étudiées afin d'infiltrer les eaux de ruissellement ou de retarder leur arrivée dans les égouts (temporisation) ? En particulier, il faudrait éviter d'envoyer encore plus d'eau en direction de la chaussée de Saint Job le long du chemin de l'ICR longeant l'école Sint Josef. En effet, la gestion des eaux de ruissellement dans cette zone laisse déjà fortement à désirer dans la situation actuelle (asphalte de mur à mur, sans infiltration);
- Le propriétaire du bien sis rue Ernest Gossart 28 fait les observations suivantes :
  - Tout en se réjouissant de l'étude d'amélioration du nœud de communication Carsoel-St Job, il faut s'interroger sur la prise en compte de tous les modes de déplacements et de tous les types d'usagers;
  - S'y croisent le train, le tram, et tous autres véhicules jusqu'au vélo-cargo et la chaise roulante;
  - En particulier, pour les différents types de vélos, doivent aussi s'y croiser le réseau interrégional cyclable (RER-vélo-L26, le long des voies), le réseau régional (ICR 6 et C à Carsoel, Latérale, rampe), le réseau communal (ICC parallèle à chaussée Saint-Job en terminus au PANG St Job) résultant de la présence de centres scolaires, commerciaux, sportifs, ....;
  - L'accès efficace des personnes à mobilité réduite doit évidemment être mis en œuvre de façon efficiente pour les divers cas;
  - Il serait peu concevable qu'en 2019, l'une ou l'autre de ces catégories sociales soient négligées;

- Une lettre d'observations :
  - Pour ce qui concerne la zone géographique à prendre en compte en matière de mobilité (p4), il serait utile d'ajouter à celle-ci le tronçon de l'avenue Carsoel compris entre le carrefour Dieweg et le carrefour Pêcherie. Ceci devrait alimenter de manière plus complète, et plus proche de la réalité, tout ce qui devra être décrit pour le chapitre 4 (p15) en rapport avec les flux, automobiles notamment : celui venant de Dieweg et descendant vers Saint Job est conséquent. Limiter l'observation au carrefour Carsoel/Pêcherie réduira inadéquatement l'approche de cette question;
  - Pour ce qui concerne la zone géographique à prendre en compte pour la thématique de l'eau : il serait utile que, en termes de voiries « adjacentes », l'ICR qui longe le chemin de fer soit inclus dans l'analyse et pour l'ensemble de sa portion comprise entre le pont et la chée de Saint Job. Celui-ci présente pour le moment un tronçon de pente recouvert de klinkers ce qui permet un certain niveau d'absorption des eaux de pluie. Il est poursuivi, jusqu'à son extrémité rejoignant la chée de Saint Job d'un tronçon entièrement asphalté jouxtant immédiatement la cour de l'école Sint Josef revêtue, sur son entièreté, par une dalle de béton lisse. Ce qui représente, dans un environnement très proche et en surplomb de la chée de Saint Job, un nombre appréciable de m<sup>2</sup> imperméabilisés. Or, le dossier mis à l'enquête publique contient un document faisant mention de l'impact du projet en termes de surfaces imperméabilisées. Situation actuelle : 450m<sup>2</sup> de zone imperméable et 238m<sup>2</sup> d'asphalte // situation projetée : 1.530m<sup>2</sup> de zone imperméable et 500m<sup>2</sup> d'asphalte. Les chiffres parlent d'eux-mêmes. La vallée de Saint Job a connu des épisodes dramatiques en matière d'inondations. Un bassin d'orage supplémentaire arrive en fin de construction le long de ladite chaussée. Il ne faudrait pas sous-estimer l'impact de ce triplement de zones imperméabilisées sous le prétexte qu'un bassin d'orage va entrer en fonction prochainement;
  - A propos de l'invitation faite au chargé d'études de prendre contact avec les associations d'habitants dans le quartier : QD St Job, en collaboration avec Uccle en Transition, s'est mis en route pour le développement d'une réflexion portant sur l'aménagement de la place de Saint Job et son environnement proche. Il est évident que le pont Carsoel fait partie de cet environnement proche. Il serait donc très souhaitable qu'il y ait contact entre le chargé d'étude d'une part et cette association (de fait) et l'échevine compétente en matière de participation citoyenne contactée pour cette démarche d'autre part;
  - Concernant l'analyse de l'intégration harmonieuse de l'ouvrage dans son environnement et de son impact visuel (p14) : il est nécessaire d'insister sur la nécessité de prévoir en effet plusieurs alternatives. Ce qui est évoqué dans le dossier se rapporte à un ouvrage réalisé principalement en béton armé. Il semble judicieux de réfléchir à l'expérience de la halte du Vivier d'Oie qui présente une structure très bétonnée aussi. Visuellement, le Vivier d'Oie a un profil déjà bien plus urbain que le quartier de Saint Job. N'y aurait-il pas un effet de rupture négative entre ce nouvel ouvrage saint jobois et son environnement ? Sans parler de l'offre « tags » qu'elle constitue très immédiatement et qui a amené la SNCB à faire appel au street Art pour remédier à la détérioration des éléments verticaux de la halte Vivier d'Oie;
  - Plus loin dans l'analyse des incidences potentielles de ce projet, au chapitre mobilité (p15), il est question du trafic routier. En plus de la remarque portant sur l'extension de la zone géographique reprise plus haut, il est souhaitable que l'analyse porte aussi son attention sur l'aspect vitesse (non reprise de manière explicite dans le document) du flux automobile après chantier. L'endroit est actuellement dangereux alors qu'il compte 2 virages successifs dont on pourrait penser qu'ils ralentissent les véhicules. Ce qui en tant que piétons peut paraître très relatif ... Dans l'option du nouveau pont déplacé, le profil routier sera beaucoup plus rectiligne que pour le moment. Et, venant du Dieweg, il sera toujours en descente. Il y a lieu de craindre que cette nouvelle configuration ait un effet d'appel à vitesse automobile. Or, les plans du dossier prévoient plusieurs passages pour piétons et l'environnement compte 2 implantations scolaires, un centre PMS et un club de sports. Il est donc nécessaire qu'un chapitre détaillé examine cet aspect vitesse automobile et moyens mis en œuvre pour la limiter;
  - A la même page, il est question des modes actifs. Il faut s'arrêter sur la question cycliste. Le projet se branche sur un ICR existant et catastrophique en matière de sécurité : aboutissement de l'ICR mal indiqué, en plein virage, imposant une traversée de rails de tram et de se faufiler entre les 2 derniers. Dans l'état actuel des plans, il ne semble y avoir aucune connexion particulière à ce sujet. Un passage bidirectionnel est prévu et suivi d'aucune autre sorte d'indication ou d'aménagement. Un document du dossier ne reprend pas l'option « trottoir cyclo-piéton ». Or, au vu du développement de la largeur du pont, il semblerait que cette option soit tout à fait possible et

éviterait aux cyclistes de devoir s'introduire dans le flux automobile du pont et entre les rails de tram en plus. Il semblerait aussi que cet aménagement tienne compte de la mise en place du RER vélo. Sous la forme d'un tunnel semble-t-il. Avec quel niveau de sécurisation ? Il est nécessaire que l'étude d'incidences se penche de manière très approfondie sur cette question, qu'elle analyse l'option de trottoirs cyclo-piétons;

- A propos de l'aspect circulation piétonne et de tout ce en quoi ce projet pourrait la favoriser : les kiss and ride. Les plans présentés dans le dossier prévoient celui-ci à un endroit (av. Latérale) qui imposera, de toute façon, des traversées piétonnes de voiries pour les enfants « kissrydés ». Il s'agit de jeunes enfants (maternelles et primaires). L'analyse d'incidences devraient donc se pencher sur ce point particulier et présenter des alternatives. Sans quoi ce kiss and ryde sera occupé par des voitures qui seront quittées par leur conducteur afin de mener son ou ses enfant.s par la main à l'école;
- A propos de l'impact du chantier sur la mobilité : il faudrait entreprendre une analyse très attentive sur ce point. Au point 4.3.2, une « puce » devrait être ajoutée à propos de la mobilité piétonne. Le flux d'usagers STIB et SNCB est très important dans cette zone, surtout aux heures de pointe. Un chantier précédent a déjà imposé aux usagers du train des détours improvisés pour rejoindre la station ce qui occasionna des trains ratés pour plusieurs personnes. Le chantier doit donc être mis en œuvre avec le plus anticipation et d'information possible quant aux accès et cheminements piétons possibles pour rejoindre les quais avec indications des sens concernés;
- Au point 4.4.3, il est question d'analyse des incidences du projet sur l'être humain. La prise en compte de cet aspect doit être souligné et en particulier celui qui fait référence aux modes actifs sur et sous le pont. Il y aura lieu notamment de réfléchir à « l'accueil » qu'offrira ce pont agrandi en matière d'attroupements déjà présents en soirée et créant des nuisances sonores pour le voisinage immédiat de la station;
- Pour l'aspect sonore et vibratoire (p 21). Il serait utile que l'analyse s'intéresse à la reprise des rails STIB avenue Carsoel. Lors du dernier chantier de la STIB sur ses infrastructures, les nouveaux rails furent équipés de dispositifs réduisant ce genre de nuisances. Ces équipements se seraient arrêtés à la limite de ce chantier. L'analyse s'inquiètera-t-elle de la mise à niveau de ces équipements réducteurs de bruits et vibrations dans le cadre de ce projet ?
- Une autre lettre d'observations :
  - Ce projet vise à donner un meilleur accès aux transports en commun, surtout au train vu qu'un des quais existants est inaccessible pour nombreuses personnes à mobilité réduite. Et il faut souligner les efforts pour favoriser la mobilité à pied et au vélo. Mais il semble important que les piétons et cyclistes ne soient pas découragés par un flux de trafic automobile rapide et dense qui essaie de descendre vers la Place. Il faudrait que l'étude tienne compte d'une vision globale de la mobilité – sans pour autant simplement déplacer le problème de densité de trafic automobile ailleurs;
  - Aussi, vu la grandeur du pont proposé, il faudrait que l'étude d'incidences tienne compte du caractère de la Place Saint Job et de l'identité du quartier actuel qui reste assez villageois et champêtre. Et que l'étude soit consciente de la réflexion qui vient de commencer sur un futur réaménagement de la Place et la mobilité autour;
  - Il est aussi important d'étudier l'impact sur les riverains au niveau de possibles nuisances et occupation nocturne des quais de la gare;
- Le propriétaire du bien sis rue de la Pêcherie 1 fait les observations suivantes :
  - Nuisances sonores et vibratoires dues au passage des trams à la hauteur des n° 29-31 Carsoel;
  - Le trajet n'est pas isolé partout et devrait l'être;
  - Une réduction de la vitesse à 30km/h serait une grande amélioration du niveau sonore et pour diminuer les vibrations, d'autant plus que le nouveau trajet sera plus rectiligne;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

05/07/2018 : dépôt de la demande auprès de Urban.Brussels;

22/01/2019 : accusé de réception d'un dossier complet et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins;

18/02/2019 : envoi du projet de cahier des charges pour l'étude d'incidences et demande d'organisation des Mesures Particulières de Publicité sur ce point;

04/03/2019 au 18/03/2019 : enquête publique sur le projet de cahier des charges relatif à l'étude d'incidences engendrée par le projet;

27/03/2019 : séance publique de la Commission de concertation;



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

- Le Service Technique de la Voirie / Mobilité et le Service de l'Environnement de la Commune d'Uccle sont représentés lors des travaux du comité d'accompagnement de l'étude d'incidences;
- L'avis STIB émis le 26 février 2019, dans lequel la STIB annonce soutenir le projet et insiste sur l'urgence de la réalisation des travaux au regard de la menace de la coupure de l'exploitation du tram 92;
- L'avis de Bruxelles-Mobilité, favorable à condition de revoir et optimiser l'accessibilité PMR, intégrer la réalisation du RER vélo L26 côté Nord des quais, revoir les aménagements cyclistes des voiries et les connexions entre ICR et assurer la conformité des arrêts de transport public;
- L'avis de l'ANLH émis le 18 mars 2019 qui estime que le projet est Conforme aux exigences du RRU à condition que les sécurisations podotactiles soient disposées à chaque sommet des volées de tous les escaliers;

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

- l'actuel pont au-dessus du chemin de fer situé avenue Jean et Pierre Carsoel est en très mauvais état;
- la stabilité de l'ouvrage est compromise et l'état général du pont pourrait mener à sa fermeture définitive au trafic motorisé;
- dans ce contexte, Infrabel a décidé de renouveler le pont, en coordination avec la STIB et la Commune d'Uccle. Bruxelles - Mobilité a également été consultée pour ce qui concerne les liaisons cyclables;

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

- La réalisation d'un nouveau pont, parallèle au pont existant, plus large que le pont actuel afin de permettre le passage plus aisé des trams et bus de la STIB et pour consentir l'arrêt de ceux-ci sur le pont;
- Considérant que dans sa note préparatoire, le demandeur indique que cette largeur accrue a en outre comme avantage d'améliorer considérablement la qualité urbaine de ce carrefour en offrant aux usagers faibles des dégagements généreux aux abords des arrêts de transport public;
- Considérant par ailleurs que le choix de la réalisation d'un pont parallèle présente l'avantage délimiter la durée d'interruption du trafic à son strict minimum;
- Considérant que la demande vise également à revoir l'accès aux quais de la halte ferroviaire, actuellement limité pour les personnes à mobilité réduite; que le nouveau projet propose d'accéder aux quais par un escalier ou par une rampe dont la pente est compatible aux accès PMR;
- Considérant que l'ouvrage est constitué de deux culées sur lesquelles reposent des poutres en béton armé posées perpendiculairement à la voie; que les rampes et les escaliers seront également en béton armé; que le fond de coffrage des bétons vus de ces circulations sera traité avec une matrice de façon à donner un effet texturé au béton; que les garde-corps seront en acier galvanisé avec des panneaux en métal perforé;

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

- Considérant que la note préparatoire à l'étude d'incidences met en avant les incidences prévisibles suivantes :
  - incidences du projet :
    - Réduction de l'impact sonore des trams due à l'optimisation du tracé dans les courbes;
    - Amélioration du cadre de vie des riverains en créant un espace public plus généreux;
    - Amélioration de l'intermodalité;
    - Amélioration de l'accès aux quais de la halte ferroviaire;
  - incidences du chantier :
    - Fermeture temporaire de la voirie et donc déviation du trafic automobile et de la STIB, pendant maximum 1 mois;
    - Nuisances sonores liées au chantier, surtout dans la phase de démolition du pont existant;

**Considérant que le projet de cahier des charges suscite les considérations particulières suivantes :**

- Considérant que le projet de cahier des charges mis à l'enquête reprend et détail le contenu de l'étude d'incidences défini de manière générale par l'article 135 du Cobat;
- Considérant que le cahier des charges demande de consulter les associations d'habitants dans le quartier;

### **Sur les alternatives et variantes**

- Considérant que le projet de cahier des charges prévoit l'étude de minimum 2 alternatives et 3 variantes;
- Considérant que les alternatives demandées sont l'abandon du projet (imposition légale) et l'option de rénovation lourde ou reconstruction à l'identique du pont;
- Considérant qu'une de ces variantes porte sur l'amélioration des connexions avec les quais, notamment pour les PMR, la diminution de l'emprise de la rampe et l'aménagement à ciel ouvert du RER vélo le long du chemin de fer; que dans le cadre de cette variante, c'est la qualité des connexions avec les différents espaces publics qui doit être considéré;
- Considérant qu'une de ces variantes demande d'étudier d'autres organisations spatiales des différents flux;
- Considérant qu'une de ces variantes porte sur une alternative architecturale veillant à une meilleure prise en compte du contexte du projet;

### **Sur les incidences du chantier**

- Considérant que le projet de cahier des charges prévoit d'étudier les problématiques de stabilité liées au chantier;
- Considérant que le projet cahier des charges prévoit l'analyse de l'impact sonore et vibratoire du chantier en situation courante et exceptionnelle (travaux en dehors des horaires normaux de chantier);
- Considérant que la nécessité d'étudier des itinéraires de déviations en phase chantier pour tous les modes est reprise dans le cahier des charges;

### **Sur les incidences du projet**

- Considérant que le projet de cahier des charges reprend l'adéquation du projet avec les plans et projets de mobilité; que cela comprend également les ICR et le RER vélo; que le projet de cahier des charges demande de prendre en considération notamment les plans et projets prévus par les gestionnaires de voiries;
- Considérant que le projet de cahier des charges prévoit l'étude du confort et de la sécurité des modes actifs, sûr et en dessous du pont ainsi que les mesures prises pour lutter contre les risques d'agression ou de dégradation; que cette analyse comprend les déplacements liés aux établissements scolaires à proximité ainsi que la gare, mais qu'il convient de le préciser dans le cahier des charges pour éviter toute ambiguïté; qu'il est prévu que cette analyse se fasse tant pour la situation projetée que pour la phase de travaux et qu'une attention particulière soit portée aux cheminements des PMR; que la question de la sécurité ne peut s'affranchir des questions de vitesse du trafic;
- Considérant que le projet de cahier des charges ne vise pas spécifiquement les emplacements sécurisés longue durée; que l'analyse de cette problématique est pertinente dans le contexte du projet;
- Considérant que l'itinéraire bis de la ligne W (Braine-l'Alleud - Bruxelles Midi) passe par le pont en cas de fermeture du bois de la Cambre;
- Considérant que le projet de cahier des charges prévoit une analyse de la qualité urbanistique du projet, de l'intégration harmonieuse de l'ouvrage dans son environnement urbanistique et de son impact visuel;
- Considérant que le projet de cahier des charges omet de préciser l'aire d'étude pour les impacts vibratoires; qu'il y a lieu de considérer en première approche la même aire d'étude que pour les impacts sonores, qui permettra notamment d'étudier le raccordement aux tronçons de rails existants;
- Considérant que le projet cahier des charges demande d'étudier l'impact du projet sur les écoulements prévisibles et la gestion des eaux pluviales, en particulier lors des fortes pluies et des orages; que le projet de cahier des charges prévoit que l'analyse des eaux de ruissellement s'étend jusqu'au raccordement aux voiries adjacente; que les conséquences d'un sous-dimensionnement du système de gestion seront analysées et que des recommandations devront être faites pour en minimiser les risques;
- Considérant que l'aire géographique en telle que définie dans le cahier des charges permet adéquatement d'identifier les flux concernés par le projet, en phase chantier et en phase réalisée; que le Comité d'Accompagnement garde la possibilité d'étendre l'aire en cours d'étude en fonction des incidences identifiées;

### **Considérant qu'au regard de la suite de la procédure, le projet a suscité les observations suivantes :**

- Considérant que le demandeur n'a pas proposé de chargé d'étude; que cette absence de proposition est motivée par la volonté du demandeur d'attendre le cahier des charges définitif pour lancer son

marché public; que le choix du bureau sera conditionné par les obligations d'agrément et celles liées aux marchés publics; que la proposition de chargé d'étude sera validé par le Comité d'Accompagnement avant démarrage de l'étude;

- Considérant que le projet de cahier des charges propose un Comité d'Accompagnement composés des instances suivantes :
  - Membres effectifs : BUP/DU, BE, Commune d'Uccle;
  - Membres associés : BM/DS, STIB, SNCB, TEC;
- Considérant que la TEC n'ayant qu'une ligne scolaire passant par le pont, elle ne souhaite pas être associé au Comité d'Accompagnement mais être simplement consultée dans le cadre de l'étude et de la procédure de permis,

#### **Avis FAVORABLE**

##### **Sur le projet de cahier des charges, à condition de :**

- Prévoir une validation dès le second CA de la méthodologie proposée par le chargé d'étude vis-à-vis du contact avec les riverains et les associations de quartier;
- Préciser que la variante concernant « la connexion des quais de la gare avec le pont, plus particulièrement en ce qui concerne les PMR, la réduction de l'emprise de la rampe et la mise à ciel ouvert du RER vélo le long du chemin de fer » doit prendre en considération la connexion des quais de la gare avec le pont « et les espaces publics environnants »;
- Préciser pour la mobilité et l'être humain que les institutions scolaires et la gare doivent être inclus dans le périmètre étudié;
- Préciser que les questions de sécurité routière doivent notamment traiter de la question des vitesses;
- Ajouter que l'offre et la demande en emplacements de vélo sécurisés longue durée soit étudiés;
- Corriger l'aire d'étude pour l'environnement sonore en précisant qu'il s'agit de l'aire d'étude pour l'environnement sonore et vibratoire;
- Prendre en compte l'itinéraire bis de la ligne W dans les impacts chantier mobilité;

**Sur le chargé d'étude, compte tenu du fait que celui-ci sera agréé, désigné par marché public et validé par le Comité d'Accompagnement ;**

**Sur la composition du Comité d'Accompagnement : à condition de supprimer la TEC des membres du Comité.**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 27/03/2019**  
**objet n°06**

**Dossier : PL-220-bis- Enquête n°025/2019**

**Demandeurs Madame Anne Roujob, Madame Olivia Kirsch, Monsieur Gilles Crestey, S.A. du Vallon c/o Madame Dominique de Buyl**

**Situation : Avenue d'Andrimont, 3**

**Objet : modifier le permis de lotir n°220 - Lots n°31 et 32**

**AVIS**

La Commission de concertation,

Vu les explications données en séance publique quant à la problématique du stationnement;  
Décide de reporter son avis dans l'attente de la fourniture de plans reprenant la situation existante de fait de l'immeuble, reprenant la répartition des diverses entités et la destination de ses différents espaces.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 27/03/2019**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-44380-2018 - Enquête n° 034/19**

**Demandeur : Monsieur Olivier Hallez**

**Situation : Rue Egide Van Ophem 20**

**Objet : installer deux parois en acier de part et d'autre d'un rez-de-chaussée commercial du secteur HoReCa**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44380-2018 introduite le 11/12/2018 par Monsieur Olivier Hallez, et visant à installer deux parois en acier de part et d'autre d'un rez-de-chaussée commercial du secteur HoReCa sur le bien sis rue Egide Van Ophem, 20;

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

**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 :
  - 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°10 - Eléments en saillie sur la façade à rue qui prescrit que : « Les éléments en saillie sur la façade à rue implantés à l'alignement (...) n'excèdent pas 0,12 m sur les 2,50 premiers mètres de hauteur de la façade, et un mètre au delà. », en ce que les deux éléments destinés à être fixés à la façade font 3,60m de long;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/02/2019 au 11/03/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

11/12/2018 : dépôt de la demande;

08/02/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/02/2019 au 11/03/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/03/2019 : 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 est situé l'immeuble faisant l'objet de la demande est constitué d'îlots mixtes, tantôt fermés tantôt ouverts, constitués d'immeubles de styles variés, destinés à l'habitation ou à diverses activités commerciales et de bureaux;
- Le bien faisant l'objet de la demande est un immeuble d'habitation avec rez-de-chaussée commercial occupé par un établissement du secteur HoReCa;

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

- La demande à proprement parler vise à installer deux parois pare-vent sur l'espace public de part et d'autre de la vitrine commerciale, d'une hauteur de 3,00 mètres et d'une longueur de 3,60 mètres, en acier peint avec vitrage incorporé, identique aux ferronneries existantes;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes, avis communal :**

- Ces cloisons dérogent au titre I article n°10 du Règlement Régional d'Urbanisme - Eléments en saillie sur la façade à rue qui prescrit que : « Les éléments en saillie sur la façade à rue implantés à l'alignement (...) n'excèdent pas 0,12 m sur les 2,50 premiers mètres de hauteur de la façade, et un mètre au-delà. », en ce que les deux éléments destinés à être fixés à la façade mesurent 3,60 mètres de long;
- Les cloisons s'intègrent harmonieusement au style architectural de l'immeuble et à son auvent métallique existant;
- Le trottoir à cet endroit est assez vaste que pour maintenir un passage aisé des piétons sur une largeur minimale de 3.20 mètres, ce qui ne porte pas atteinte à l'espace public;
- Il est à noter que la délivrance du permis d'urbanisme ne dispense pas de solliciter et obtenir une **permission de voirie** de la part du Collège des Bourgmestres et Echevins, et que tout concessionnaire

de voirie (SIBELGA, VIVAQUA, PROXIMUS,...) peut exiger du détenteur du permis qu'il démonte et remonte à ses frais ses installations en domaine public pour les besoins de maintenance des câbles et conduites d'utilité publique;

- Vu la proposition faite en séance par le demandeur d'installer des cloisons en partie amovibles qui pourraient être rabattues lors de la belle saison, ce qui permettrait d'atténuer encore l'impact de l'intervention sur l'espace public ;

**Avis FAVORABLE** minoritaire de la Commune d'Uccle,

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes, (avis URBAN DU – URBAN DPC - Bruxelles environnement) :**

L'aménagement d'éléments fixes n'est pas souhaitable, le caractère saisonnier d'une terrasse ne peut en aucun cas évoluer vers une utilisation privative et permanente d'un espace public, nonobstant les qualités esthétiques de la proposition ;

**Avis DEFAVORABLE** majoritaire de URBAN DU – URBAN DPC - Bruxelles environnement.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 27/03/2019**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-44304-2018 - Enquête n° 036/19**

**Demandeur : Monsieur et Madame HUBAUX**

**Situation : Rue des Glaïeuls, 27**

**Objet : mise en conformité des niveaux -1 à +2 et agrandissement d'une habitation par la rehausse de la toiture et par la création d'une lucarne dans le versant arrière**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44304-2018 introduite le 22/10/2018 par Monsieur Pierre Hubaux et visant la mise en conformité des niveaux -1 à +2 et l'agrandissement d'une habitation par la rehausse de la toiture et par la création d'une lucarne dans le versant arrière sur le bien sis rue des Glaïeuls, 27;

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

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

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

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

- application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - Hauteur de la toiture en ce que les travaux ont entraîné la rehausse du mur mitoyen de gauche de plus de 3 mètres par endroit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/02/2019 au 11/03/2019 inclus, et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

22/10/2018 : dépôt de la demande;

19/11/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

11/02/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/02/2019 au 11/03/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/03/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu les explications données en séance publique de la Commission de concertation et portant sur l'ampleur des travaux déjà réalisés;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel, bâti en ordre fermé, et les fronts bâtis implantés à l'alignement,
- Dans ce quartier, la rue est composée de maisons unifamiliales et de petits immeubles, dont les gabarits varient de R+1+T à R+3+T,
- La maison n°27 sur laquelle porte la demande présente un gabarit bel étage+2+T en façade avant,
- Elle est composée sur plan de 2 pièces en enfilade et à l'arrière, une petite annexe est accolée au mur mitoyen de gauche,
- L'immeuble de droite (n°25) est plus haut et plus profond,
- La maison de gauche (n°29) est plus basse et plus profonde au rez-de-chaussée,
- Les jardins, orientés à l'Est, sont séparés par des murs,
- Pour l'aménagement des combles en chambres, la toiture a été rehaussée en maintenant la hauteur de corniche en façade avant et une lucarne a été faite sur le versant arrière après le printemps 2018 (non visible sur la photo aérienne);

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

- La mise en conformité de la construction d'une terrasse couvrant la cour basse et un escalier de jardin accolé au mur mitoyen de droite,
- La rehausse de la façade arrière et des versants de toiture,
- La création d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture,
- L'aménagement de deux chambres et une salle de bain au 2<sup>ème</sup> et une chambre supplémentaire dans les combles;

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

- La demande n'est pas claire quant à l'ampleur des travaux à mettre en conformité, en ce que :
  - les photographies jointes à la demande ne permettent pas de bien visualiser la situation de fait de la volumétrie en façade arrière,
  - ni les plans ni la coupe ne comportent de légende qui fait apparaître les parties existantes et les parties projetées,
  - la note explicative renseigne les travaux en toiture sous le deuxième titre « travaux à régulariser »;
- La demande ne modifie pas la façade avant,

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

- en matière de programme :
  - la maison unifamiliale comprend 5 chambres,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet entraîne la rehausse du mur mitoyen de gauche de plus de 3 mètres par endroit,
  - la maison voisine est plus basse que les autres maisons de la même rive de ce tronçon de la rue,
  - la mise en conformité de la couverture de la cour basse par une terrasse offre un espace extérieur au même niveau que le séjour,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les jardins sont séparés par des murs. Les jardins de la rue de Boetendael sont plus profonds et comprennent des arbres en fond de parcelle,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison ne comprend pas de garage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le revêtement de toiture est modifié en ardoises gris foncé et l'habillage de la lucarne est en zinc anthracite.
  - la façade arrière est enduite, de teinte blanche comme les menuiseries extérieures;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
  - les travaux entraînent la rehausse du mur mitoyen de gauche de plus de 3 mètres pour une partie du versant arrière,
  - la maison voisine est plus basse que les autres maisons de ce tronçon de la rive est de la rue,
  - les modifications ne sont pas visibles de l'espace public. La maison reste plus basse que les immeubles de droite,
  - la dérogation est mineure et permet de créer un 2<sup>ème</sup> étage entier, améliorant efficacement le programme et l'habitabilité de cette maison de faible largeur,

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

- corriger le profil de l'immeuble de droite;
- identifier, en plan et dans la note explicative, les travaux à mettre en conformité et ceux à réaliser;

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 ne s'agit que de préciser la demande;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la nature des travaux doit être précisée;

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 Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-avant.

La dérogation au RRU, article 6 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 27/03/2019**  
**objet n°09**

**Dossier 16-44270-2018 - Enquête n° 028/19**

**Demandeur : Monsieur Marc Vandeborre**

**Situation : Rue des Trois Rois 142**

**Objet : mettre en conformité la construction d'une véranda, réaliser des travaux d'ordre structurels et changer l'utilisation des espaces sous combles**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44270-2018 introduite le 02/10/2018 par Monsieur Marc Vandeborre, et visant à mettre en conformité la construction d'une véranda et l'aménagement d'un grenier sur le bien sis rue des Trois Rois 142;

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° 13 - Quartier Molensteen - A.R. du 31/01/1959, et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

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

- non-respect de l'article n°4 profondeur des constructions mitoyennes du Titre I du RRU qui prescrit « 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; », en ce que la véranda projetée au bel étage côté jardin dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/02/2019 au 11/03/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

02/10/2018 : dépôt de la demande;

08/02/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/02/2019 au 11/03/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/03/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le bien faisant l'objet de la demande est situé dans un quartier résidentiel constitué de groupes d'habitations unifamiliales de tailles moyennes,
- La maison se constitue d'un bel étage sur garage et de trois chambres à l'étage, plus grenier,
- La superficie des espaces de séjour est limitée vu la faible profondeur de l'immeuble (8,00 mètre),
- Le jardin se trouve en contrebas du bel étage,
- Le grenier initialement non aménagé bénéficie d'un volume conséquent répondant aux normes d'habitabilité en vigueur;

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

- La mise en conformité de la construction d'une véranda aménagée au niveau du bel étage en façade arrière, le placement d'un châssis sous la terrasse existante au niveau du garage côté jardin, le percement d'une trémie d'escalier intérieure vers le grenier et l'aménagement de ce dernier en pièce habitable;

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

- Considérant que la terrasse en béton en façade arrière a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-21530-1960 et que le placement d'un châssis en dessous et à l'aplomb de cette terrasse n'apporte aucune nuisance envers le voisinage direct,
- Considérant que la véranda aménagée sur la terrasse améliore les qualités d'habitabilité des espaces de séjour, lesquelles sont relativement exigües pour une maison unifamiliale de trois chambres,
- Considérant que cette extension est alignée sur les façades arrière des deux immeubles voisins, lesquels disposent également d'annexes de profondeur similaire, bien que n'ayant fait l'objet d'aucune autorisation préalable,
- Considérant, nonobstant l'irrégularité de ces deux annexes, que la véranda faisant l'objet de cette mise en conformité ne nécessite que de faibles rehausses des murs de clôture mitoyens et qu'elle ne porte pas atteinte aux qualités d'habitabilité des immeubles voisins,
- Considérant cependant que les faibles qualités d'isolation de cette véranda et son caractère constructif éhétérogène ne sont pas de nature à en assurer la durabilité et qu'il serait souhaitable d'envisager une démolition/reconstruction de l'ensemble à moyen terme;
- Considérant que le grenier aménagé en pièce d'habitation, rendu accessible par la création d'une trémie et le prolongement de la cage d'escalier principale, dispose de bonnes qualités d'habitabilité et améliore le confort de l'habitation;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) « 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; », la demande ne porte pas préjudice au voisinage direct vu la faible rehausse de mitoyenneté nécessaire à la mise en conformité de la véranda;

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 27/03/2019**  
**objet n°10**

**Dossier 16-44344-2018 - Enquête n° 033/19**

**Demandeur : Madame Manuela Mairer**

**Situation : Chaussée d'Alseberg, 1370**

**Objet : dans une maison unifamiliale, remplacer les menuiseries extérieures en façade avant, construire une annexe au bel-étage en façade arrière et une lucarne dans le versant de toiture arrière, et mettre en conformité l'aménagement de terrasses en palier dans le jardin**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44344-2018 introduite le 22/11/2018 par Madame Manuella Mairer, et visant à, dans une maison unifamiliale, remplacer les menuiseries extérieures en façade avant, construire une annexe au bel-étage en façade arrière et une lucarne dans le versant de toiture arrière, ainsi qu'à mettre en conformité l'aménagement de terrasses en palier dans le jardin sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 1370;

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

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

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

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

- o application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - o non-respect de l'article n°4 PROFONDEUR § 1, « 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. », en ce que les terrasses dans le jardin constituent des constructions en dérogation;
  - o non-respect de l'article n°6 § 2 TOITURES - LUCARNES « (...) La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.», en ce que la lucarne projetée en façade arrière dépasse les 2/3 de la largeur de la façade;

Vu les résultats de l'enquête publique; et l'absence de réclamation ou d'observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

22/11/2018 : dépôt de la demande;

08/02/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/02/2019 au 11/03/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/03/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

**Considérant que les caractéristiques de la demande font apparaître ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé d'îlots mixtes, tantôt bâtis en intérieur d'îlot par des immeubles commerciaux ou industriels, tantôt constitué d'alignements de petits immeubles et habitations unifamiliales;
- L'immeuble s'inscrit dans un groupe d'habitations mitoyennes de gabarit rez+2, dont le relief du sol situe les jardins au niveau du premier étage en façade arrière;
- Le terrain est ascendant jusqu'à la limite du cimetière de Saint-Gilles, contigu au fond des parcelles;

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

- La demande vise à mettre en conformité le remplacement des châssis des étages en façade avant en PVC blanc et l'installation de caissons en volets, ainsi que le remplacement de la porte d'entrée et de la porte de garage en aluminium gris clair;
- démolir une véranda existante (non couverte par un permis), à reconstruire une annexe en gros-œuvre massif au niveau du jardin et à construire une lucarne dans le versant de toiture arrière;

- Le jardin comporte des terrasses en palier, la demande vise à leur mise en conformité sans modification de la situation de fait;

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

- Le reportage photographique fait apparaître un déficit de végétalisation dans la zone de recul qui semble entièrement minéralisée, il convient d'y aménager des parterres en pleine terre afin qu'elle améliore d'avantage à l'aspect paysager en voirie;
- Les châssis en PVC des étages en façade avant et les menuiseries extérieures en aluminium gris clair ne portent pas atteinte aux qualités architecturales de l'immeuble, à l'inverse des caissons à volet qui sont visuellement trop présents et ne peuvent être maintenus en place;
- L'annexe projetée au bel étage arrière s'inscrit dans les gabarits autorisables et améliore les qualités d'habitabilité de cette maison unifamiliale sans porter atteinte au voisinage immédiat;
- La lucarne proposée dans le versant de toiture arrière déroge au Titre I article 6 du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse les 2/3 de la largeur de la toiture (ce qui a nécessité d'organiser les mesures particulières de publicité), et :
  - elle n'est pas visible de l'espace public,
  - elle est située à au moins 60 centimètres des limites mitoyennes,
  - elle permet l'aménagement d'une troisième chambre spacieuse et d'une salle de bain attenante,
  - elle améliore en conséquence sensiblement les qualités d'habitabilités de cette habitation unifamiliale;
- pour ces raisons, la dérogation sollicitée est acceptable;
- quant à l'aménagement de terrasses en palier dans le jardin, en dérogation au Titre I article 4 du RRU, profondeur des constructions (aspect qui a également nécessité l'organisation des mesures particulières de publicité) :
  - il est justifié par la forte pente naturelle du terrain,
  - il maintient une zone de plus de 50% de pleine terre,
  - les terrasses ne portent pas atteinte au voisinage direct, et ont été réalisées dans un souci de cohérence esthétique et d'usage de matériau naturel (bois),
  - le relief est comparable pour les parcelles les plus proches, et çà et là, dans les jardins, des petits soutènements ont été réalisés,
  - le reportage photographique joint à la demande fait notamment apparaître, une petite construction ludique (cabane) intégrée dans la frondaison d'un arbre et dans le paysage des fonds de jardins, cette cabane est assortie d'une palissade périphérique, il s'agit d'une construction soumise à permis d'urbanisme et vu sa hauteur et sa proximité avec les limites mitoyennes, elle ne peut pas être maintenue en place;

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

- Ne pas maintenir les caissons à volet en façade avant
- Aménager des parterres en pleine terre dans la zone de recul afin qu'elle améliore d'avantage à l'aspect paysager en voirie.
- Ne pas maintenir la cabane et les palissades en fond de jardin

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les rénovations et extensions sont autorisées ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de modifications ponctuelles de la demande ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les qualités architecturales de la façade principales seront maintenues, et la quiétude du voisinage sera préservée ;

**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 ;
- 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 Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 27/03/2019**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-44315-2018 - Enquête n° 030/19**

**Demandeur : Monsieur Peter FRANCK et Madame Nancy BAKAWA**

**Situation : Rue du Roetaert 119**

**Objet : transformer et agrandir une maison unifamiliale**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44315-2018 introduite le 31/10/2018 par Monsieur Peter Franck et Madame Nancy Bakwa et visant à transformer et à agrandir une maison unifamiliale sur le bien sis rue du Roetaert, 119;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°27 – Quartier Kersbeek (arrêté royal du 13/12/58) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

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

○ non-respect de l'article n°II.1.d - implantation qui prescrit "*la surface bâtie est de maximum ¼ de la superficie totale de la parcelle*", en ce que l'extension augmente l'emprise du bâtiment et aggrave une situation de dépassement;

○ non-respect de l'article n°III - clôtures de la zone de recul qui prescrit "*ces zones seront clôturées par une haie vive d'une hauteur maximale de 60cm ou un muret en pierre naturelle ou briques*", en ce que les clôtures projetées dépassent largement cette hauteur maximale;

○ non-respect de l'article n°IV - clôtures de cours et jardins qui prescrit "*de haies vives avec une hauteur maximale de 1,25m*", en ce que les clôtures prévues sont des palissades en bois d'une hauteur supérieure à 1,80m;

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

○ non-respect de l'article n°4 - profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que l'extension en toiture induit un dépassement en profondeur du mitoyen de gauche qui est le plus profond;

○ non-respect de l'article n°6 - hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës*", en ce que l'extension en toiture induit un dépassement en hauteur du mitoyen de gauche qui est le plus haut;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/02/2019 au 11/03/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

31/10/2018 : dépôt de la demande;

06/12/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/02/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/02/2019 au 11/03/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/03/2019 : 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 essentiellement résidentiel et présente une homogénéité de gabarit et d'architecture, les maisons sont groupées, implantées en recul et présentent un gabarit R+2+T côté rue;

- La maison sur laquelle porte la demande :
  - a été construite suite à la demande de permis d'urbanisme n°16-20548-1959;
  - présente un gabarit R+2+T;
  - dispose d'un jardin, orienté à l'Est, qui est un niveau plus haut que la chaussée, alors que la ligne 124 de la SNCB se situe derrière le fond de la parcelle;
- Les plans de la situation existante se présente comme suit :
  - Rez-de-chaussée :
    - L'entrée avec WC et l'escalier vers les étages;
    - Cette entrée mène également au garage, à la chaufferie et à une cave;
  - 1<sup>er</sup> étage (ou rez-de-jardin) :
    - L'escalier et le palier mènent à une cuisine et aux pièces de vies, composées, d'une salle-à-manger et d'un living;
    - La terrasse est accessible depuis la cuisine et la salle-à-manger;
  - 2<sup>ème</sup> étage :
    - Le palier donne accès à un bureau, deux chambres et une salle-de-bain;
    - Une trappe dans le hall mène aux combles;
  - Combles : grenier;
- La zone de recul est fortement imperméabilisée et ne présente plus qu'une petite bande de haie le long de la mitoyenneté de gauche, alors qu'en situation de droit cette zone de recul était entièrement verdurisée hors de l'accès vers le garage et une haie limitait la parcelle par rapport au trottoir;
- La maison de droite (n°117) présente le même gabarit, est implantée à un niveau inférieur en raison de la déclivité de la rue, est de même typologie et est légèrement plus profonde;
- La maison de gauche (n°121) présente également le même gabarit, est légèrement plus haute, elle est plus profonde et la typologie est également similaire;

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

- L'extension en profondeur sur tous les niveaux avec au niveau de la façade arrière un enduit sur isolant de ton clair, menuiseries en aluminium de ton noir;
- La création d'un escalier menant au niveau du jardin depuis le rez-de-chaussée;
- L'aménagement d'une terrasse perméable au niveau du jardin;
- Le réaménagement du 2<sup>ème</sup> étage avec modifications structurelles dont le percement de la trémie pour accéder au niveau des combles et l'aménagement complet du niveau des combles;
- La création de lucarnes en façade avant (en panneaux de ton blanc) et arrière (en panneaux de ton gris anthracite);
- La création d'une terrasse dans le volume de la toiture en façade arrière;

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

- Le programme prévoit la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale existante;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
  - Rez-de-chaussée :
    - La cave est agrandie et un escalier mène au niveau du jardin;
  - 1<sup>er</sup> étage (ou rez-de-jardin) :
    - La cuisine et le living sont agrandis et ouverts et donnent sur une nouvelle terrasse perméable au même niveau que le jardin;
  - 2<sup>ème</sup> étage :
    - Le hall de nuit, en communication avec un petit bureau, mène à deux chambres, un WC et une salle-de-bain;
    - L'une des chambres possède un espace dressing;
  - Combles :
    - L'escalier mène directement à l'espace parental, composé d'une chambre, d'un bureau d'un WC et d'une salle-de-douche;
    - Une terrasse est accessible depuis la chambre et donne de la lumière au niveau de la salle-de-douche;

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

- en matière de programme :
  - l'extension en profondeur des niveaux du sous-sol, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, permettent un agrandissement de cette petite maison unifamiliale;
  - les espaces habitables sont fonctionnels et les circulations réduites à leur strict minimum au profit d'espaces de vie de qualités;

- en matière d'implantation et de gabarit :
  - au niveau de ces étages, les impacts de l'extension, sur le voisinage sont minimes;
  - l'extension en toiture, outre la dérogation, présente bien plus de nuisances tant au niveau de la prise de vue, qu'au niveau de la perte d'ensoleillement;
  - l'étage pour lequel la dérogation est demandée pourrait être revu afin de rationaliser l'espace tout en gardant le programme, et ce afin de minimiser les dérogations et les impacts;
  - la terrasse incluse dans le volume de toiture, au regard des reculs observés, répond au Code civil en matière de servitudes de vues;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la nouvelle terrasse est prévue en matériaux perméables, permettant de maintenir une surface adéquate;
  - la zone de recul semble fortement imperméabilisée et devrait proposer une amélioration au niveau de l'aménagement paysager et tendre vers une restauration de la situation de droit;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage d'un emplacement est maintenu;
- En matière de traitement des façades :
  - La façade avant est maintenue en l'état, aucune modification hormis la création de la nouvelle lucarne;
  - Cette dernière, en retrait par rapport au plan de la façade et revêtue d'un panneautage blanc, s'intègre au niveau de l'ensemble;
  - En façade arrière, l'extension, en enduit sur isolant de teinte claire, voire blanc cassé et les menuiseries et lucarne foncée, peuvent s'envisager;

**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'art. 155 §2 du COBAT (dérogations à un ppas) :
  - article II.1.d - implantation :
    - la réglementation d'une surface à construire inférieure ou égale au quart de la parcelle équivaut au rapport emprise-surface (E/S) de 0,25;
    - au moment de la construction, en raison de la nouveauté de ce PPAS, ce taux était déjà dépassé de 0,04;
    - l'augmentation de l'emprise, mène le dépassement à 0,12, représentant un dépassement conséquent;
    - cependant, au regard des immeubles voisins qui sont pour la plupart plus profond, l'extension sur les niveaux inférieurs s'aligne au voisin mitoyen de gauche sans dépasser le voisin mitoyen de droite de plus de 3 mètres;
    - considérant la profondeur de la parcelle qui est maintenue pour le solde en surface perméable, ce dépassement d'emprise (un quart constructible de la parcelle) n'induit que peu de nuisances;
  - articles III et IV – zone de recul et zone de cours et jardins :
    - concernant la clôture au niveau de la zone de recul, il y a lieu de respecter les prescriptions en hauteur afin de conserver une harmonie au niveau de la voirie;
    - les clôtures au niveau de la zone de jardin sont constituées de palissades en bois et sur une profondeur de 3 mètres;
    - la palissade de clôture de gauche est placée sur le terrain de la construction voisine (n°121) qui a fait l'objet d'un permis d'urbanisme (n°16-43240-2017) pour son maintien à une hauteur d'environ 2,20 mètres, et cette dernière peut être maintenue;
    - cependant la clôture mitoyenne de droite, d'une hauteur d'1,80 mètre et placée sur la mitoyenneté et dérogatoire, peut être maintenue à condition qu'elle soit limitée sur 3 mètres de profondeur;
    - de part et d'autre, les haies qui se développent au-delà d'une profondeur de 3 mètres à compter du plan de façade doivent respecter une hauteur maximale d'1,25 mètre;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - Articles 4 (profondeur) et 6 (toiture - hauteur) :
    - La rehausse du faite et le changement de pente du versant arrière de la toiture, induisent un dépassement en hauteur et profondeur du profil de construction mitoyen de gauche (n°121);



- Le dépassement en profondeur n'est effectif qu'au niveau des combles, les trois autres niveaux étant alignés à ce profil de construction;
- Au regard de l'implantation et la course du soleil, l'incidence en matière de perte d'ensoleillement est significative et conséquente au niveau de la lucarne du n°121;
- Le plan de l'espace parental au niveau des combles peut être rationalisé afin de diminuer la dérogation et limiter les impacts de nuisance sur le voisinage;

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

- limiter l'extension de la toiture à une projection de 70 centimètres maximum par rapport au plan de toiture arrière existant;
- reculer la lucarne en façade arrière afin de maintenir cette dernière dans une projection de 2m par rapport au plan de la toiture, dans le respect de l'article 6 du Titre I du RRU et ce, quitte à supprimer la terrasse afin de maintenir la surface nécessaire au niveau des combles;
- réduire la palissade en bois, d'1,80 mètre de haut, le long de la mitoyenneté de droite à une profondeur maximale de 3 mètres et traiter le solde, de part et d'autre, avec des haies mitoyennes d'une hauteur maximale d'1,25 mètre;
- restaurer au maximum la situation de droit au niveau de la zone de recul avec une haie vive limitée à 60 centimètres de clôture entre les parcelles et la voirie, cette haie pouvant être percée au droit de l'accès carrossable et éventuellement au droit d'un accès piétonnier vers l'entrée de la maison;

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 ne s'agit que de hauteurs de haies de clôture et de hauteurs de toiture et de lucarne;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme et au PPAS doivent être limitées

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 Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Urban.brussels.- D.U. s'abstient.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 27/03/2019**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-44391-2018 - Enquête n° 027/19**

**Demandeur : Monsieur Olivier De Graeve**

**Situation : Rue de Percke, 119A**

**Objet : Placement de panneaux solaires sur 2 versants de la toiture.**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44391-2018 introduite le 13/12/2018 par Olivier De Grave et visant à placer des panneaux solaires sur 2 versants de la toiture du bien sis rue de Percke, 119A;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis&ter, QUARTIER SUD-EST- AGRBC du 10/06/1993, et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 1 du permis de lotir n°157, notifié le 10-06-1968 et ayant pour objet la création de 4 lots destinés à la construction de villas isolées ou de bungalows à 2 niveaux, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande, et déroge à ce permis de lotir;

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

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

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

○ application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :

- non conforme à la prescription IV du permis de lotir, esthétique des constructions : c) « (...) *les toitures sont couvertes en tuiles, ardoises naturelles ou artificielles de même format et colorations que les premières (...)* », en ce que les panneaux photovoltaïques ne répondent pas à ces conditions;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/02/2019 au 11/03/2019 inclus et l'absence de réclamation ou d'observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

13/12/2018 : dépôt de la demande;

04/02/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/02/2019 au 11/03/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/03/2019 : 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 l'objet de la demande est essentiellement constitué de villas à quatre façades implantées sur des terrains arborés;
- Il s'agit pour la plupart de constructions datant des années 60, et si le bâti est homogène il ne présente pas de qualités patrimoniales remarquables;
- La maison sur laquelle porte la demande est bâtie sur un plan en « L »;
- Elle constituée :
  - d'un volume principal à toiture pavillonnaire
  - d'un volume secondaire, en avancée vers la rue, et :
    - de moindre hauteur,
    - avec pignon à front de rue,
    - dont le volume de toiture rencontre celui du volume principal via une noue et une prolongation du versant latéral droit,
- Plusieurs des versants de la toiture, réalisés en ardoises artificielles de teinte sombre, sont munis de lucarnes;
- Par rapport au niveau de la rue, la maison est implantée en surplomb, et l'aménagement de la zone de recul sous forme de talus planté d'arbres et arbustes rend la maison discrète dans le paysage des lieux;

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

- Le placement, sur les versants de toitures situés du côté de la rue, de panneaux photovoltaïques sur une superficie d'approximativement 25m<sup>2</sup>;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 155 §2 du CoBAT (dérogation à un permis de lotir) :
  - les panneaux photovoltaïques sont des éléments techniques permettant d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments, et s'inscrit dans les préoccupations climatiques de ce début du XXI<sup>ème</sup> siècle;
  - le placement de tels panneaux sur des toitures à versants multiples et à configuration non orthogonale n'est pas chose aisée, et bien que n'étant pas en totale harmonie avec l'architecture existante, notamment en raison de la présence de lucarnes :
    - le fait que la toiture soit réalisée en ardoises de teinte sombre est un facteur d'intégration,
    - il en va de même pour les caractéristiques d'implantation et d'aménagement des abords évoqués ci-avant,
    - la qualité architecturale relative du bien sur lequel porte la demande et des immeubles environnants, de facture comparable, ainsi que l'absence de réclamation ou d'observation au cours de l'enquête publique ne justifient pas une restriction quant au placement de tels panneaux;

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 27/02/2019**  
**objet n° 13**

**Dossier 16-44319-2018 - Enquête n° 031/19**

**Demandeur : S.P.R.L. Invalides 108 - Messieurs Nicholas Otte et Fabrice Lanove**

**Situation : Rue Henri Van Zuylen 2 et Chaussée d'Alseberg 806**

**Objet : changer l'affectation d'un rez commercial d'un immeuble de rapport en logement, transformer des appartements aux étages et étendre en toiture**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44319-2018 introduite le 05/11/2018 par la S.P.R.L. Invalides 108 c/o Messieurs Nicholas Otte et Fabrice Lanove et visant à changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial d'un immeuble de rapport en logement, à transformer des appartements aux étages et à agrandir, en toiture, l'immeuble sis rue Henri Van Zuylen 2 et chaussée d'Alseberg 806;

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 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 dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës*", en ce que la toiture dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut sans pour autant dépasser de plus de 3m le plus bas;

**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 25/02/2019 au 11/03/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

05/11/2018 : dépôt de la demande;

10/12/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/02/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/02/2019 au 11/03/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/02/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 03/12/2018 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 se caractérise par un habitat dense sur parcellaire étroit;
- Dans ce quartier, la chaussée d'Alseberg, comprend de nombreux immeubles de logements et quelques immeubles mixtes de commerce ou d'activité productives au rez-de-chaussée et de logement aux étages;
- L'immeuble concerné par la demande :
  - se situe à l'angle de la chaussée d'Alseberg et de la rue Van Zuylen, l'entrée du commerce se situe au n°806 chaussée d'Alseberg et l'entrée des logements au n°2 de la rue Van Zuylen;
  - a été construit au début du siècle dernier, suite à la demande de permis d'urbanisme n°16-8831-1913;
  - présente un gabarit R+2+toiture « Mansart »;
- Historiquement :
  - La demande de permis d'urbanisme introduite en 1913 présentait un rez-de-chaussée commercial avec logement de fonction et 3 niveaux de logements comportant un total de 4 logements;

- Les plans de cette demande présentent des contradictions. Sur la coupe, le comble « Mansart » est prolongé par un pan de toiture à 45° environ avant de se prolonger à l'horizontale à la hauteur de 3,50 m, cette prolongation de la toiture n'est ni représentée sur l'élévation ni sur aucun des plans;
- Une demande de transformations de façade a été introduite en 1946 afin de créer une porte cochère. Cette transformation n'a jamais été réalisée;
- Il semble qu'au moment de la construction, la toiture n'est construite que jusqu'au brisis du comble « Mansart », les baies au 2<sup>ème</sup> étage sont cintrées et non rectangulaires, deux baies ont finalement été obstruées;
- Dans la situation de fait, la cour a été couverte afin de créer une chambre pour le logement au rez-de-chaussée, des terrasses ont été construites au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>ème</sup> étages et au-dessus de l'ancienne cour, les châssis ont été changés en façade avant pour du PVC de teinte blanche sans respect des cintrages, il en va de même pour la porte d'entrée et des volets roulants ont été installés au niveau de rez-de-chaussée et restent visibles une fois remontés;
- Les plans de la situation de droit se présentent comme suit :
  - Sous-sol : caves
  - Rez-de-chaussée : un commerce situé sur l'angle et le solde constitue un logement attenant au commerce ainsi qu'une cour à l'angle arrière;
  - 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages : un logement par plateau, avec un WC sur le palier;
  - Combles : grenier accessible par les communs;
- Les plans de la situation de fait se présentent comme suit :
  - Sous-sol : espace communs, 6 caves, un grand local technique et une citerne d'eau de pluie située sous la cour;
  - Rez-de-chaussée :
    - L'entrée du commerce sur l'angle et il est constitué de deux pièces séparées par des portes;
    - L'entrée commune des logements se fait sur un hall qui dessert l'escalier, l'accès au commerce et l'accès au logement 01 du rez-de-chaussée :
      - L'entrée se fait sur le séjour, en communication avec une cuisine qui a été construite au niveau de la cour;
      - Une chambre et une salle-de-douche avec WC;
  - 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages :
    - Les appartements 02 et 03 :
      - L'entrée dessert d'une part le séjour et d'autre part une large cuisine;
      - Une chambre et une salle-de-douche avec WC sont directement accessibles depuis la cuisine;
      - Une terrasse est accessible depuis la chambre;
  - Combles :
    - L'appartement 04 :
      - L'entrée se fait sur un dégagement qui dessert un WC, un local de rangement et le séjour;
      - Le séjour mène à une cuisine;
      - Depuis le local rangement, des accès vers une salle-de-douche et vers la chambre;
- La maison de droite (n°4 rue Van Zuylen) est plus basse et plus profonde et présente un gabarit R (en bel-étage) + 2 + toiture à versants;
- La maison de gauche (n°804 chaussée d'Alseberg) présente un gabarit R+3 et toiture plate. Le 3<sup>ème</sup> étage est récent. Elle est moins profonde mais présente des annexes en façade arrière. Sa façade est plus haute mais la toiture reste en dessous de la maison concernée par la demande;

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

- La modification totale de la toiture avec création d'un nouvel étage d'habitation, avec :
  - La suppression du comble « Mansart » et reconstruction de ce dernier, dans une typologie contemporaine en partie, avec en partie des terrasses incluses dans le volume de la toiture;
  - Ce nouveau volume est composé :
    - au niveau de la toiture de nouvelles tuiles (pose en losange) en aluminium de teinte gris clair;
    - les châssis sont en aluminium de teinte gris clair;
    - le bardage au niveau du nouveau comble « Mansart », en tôle de teinte gris moyen (ardoise);
    - tous les couvre-murs sont en aluminium de teinte gris clair;
  - La continuation de la toiture au-delà du brisis du comble « Mansart » afin de créer un étage supplémentaire;
- La rénovation de la façade arrière, par :
  - la pose d'une isolation avec enduit de teinte claire;

- l'agrandissement de baies existantes;
- la pose de châssis en aluminium de teinte gris clair;
- la pose de nouvelles ferronneries de teinte foncée au niveau des balcons;
- la création d'une armoire de terrasse de teinte foncée;
- La façade avant existante (hormis la partie des combles « Mansart ») reste inchangée;

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

- Le programme prévoit la rénovation totale d'un immeuble existant avec rehausse de ce dernier, en toiture, et changement d'affectation du commerce, situé au rez-de-chaussée, en logement;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
  - Sous-sol :
    - Le hall commun dessert 4 caves, un local compteurs, un local entretien, un local poubelles, compteurs et rangement des vélos et/ou poussettes;
    - La citerne est maintenue et réutilisée;
  - Rez-de-chaussée :
    - Le hall d'entrée commun comporte l'escalier et l'accès vers le logement 01 :
      - L'entrée se fait sur un dégagement;
      - D'un côté le séjour et de l'autre le couloir de nuit avec un WC et l'accès à la chambre;
      - La cuisine proche de la cour qui est restituée;
      - La chambre possède une salle-de-bain privative;
  - 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages :
    - Les logements 02 et 03 :
      - L'entrée se fait sur un dégagement qui dessert d'une part les pièces de vie et d'autre par les pièces de nuit et les locaux de service;
      - La pièce de vie se compose d'un living, d'une salle-à-manger et d'une cuisine ouverte;
      - Le hall de nuit dessert une salle-de-bain, un WC et deux chambres;
      - La chambre située à l'arrière s'ouvre sur un balcon;
  - 3<sup>ème</sup> étage et combles :
    - Le niveau bas du logement 04 :
      - L'entrée se fait au niveau du 2<sup>ème</sup> étage et la volée d'escalier est privative;
      - L'escalier mène aux pièces de vie, d'un côté le salon et de l'autre la cuisine et espace pour déjeuner;
      - Depuis cet espace, un sas qui dessert une salle-de-douche, un WC et une chambre;
    - Le niveau haut du logement 04 :
      - Un bureau avec dressing qui dessert également, d'un côté un WC avec chaudière et de l'autre l'espace parental avec chambre, dressing et salle-de-bain;

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

- en matière de programme :
  - le changement d'affectation du commerce en logement est envisageable au regard des qualités d'habitation proposées;
  - en effet l'appartement au rez-de-chaussée, bien que séparé par l'escalier et le hall commun, propose une cohérence entre les locaux habitables, de dimensions et d'éclairage au-delà de la conformité, et les circulations;
  - d'autant plus que le projet propose la réouverture de la cour accessible via l'espace cuisine;
  - les logements des étages répondent également plus aux normes et habitudes actuelles tout en proposant des surfaces agréables et des circulations rentabilisées par des rangements;
  - le duplex dans les combles, de la même manière présente des qualités du point de vue des surfaces, de l'apport de luminosité et des circulations limitées au strict minimum;
  - bien que le commerce soit supprimé, le nombre de logements n'est pas augmenté et la situation au niveau des communs est nettement améliorée;
  - en effet des locaux de service, tels que des caves, locaux techniques, locaux de rangement pour vélo et poussettes et local poubelles, sont proposés au niveau du sous-sol;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'augmentation en hauteur, par l'ajout d'une toiture au-delà du brisis du comble « Mansart », induit une dérogation au titre I, article 6 du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur);

- cette extension présente une typologie de comble « Mansart » prolongé par une toiture en pente avec un regard contemporain, tout en conservant l'ancienne corniche, permettant de ce fait une lecture aisée de la nouvelle intervention;
- cependant cette corniche a été emballée par du PVC et doit être restituée en bois;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la situation de droit proposait une cour totalement imperméabilisée et la restitution de cette cour, suite à sa fermeture au cours du temps constitue une respiration et une amenée de lumière au niveau du rez-de-chaussée;
  - bien qu'un petit aménagement paysagé soit souhaité, étant donné son orientation, N-E et son engoncement au sein des mitoyennetés plus densément bâties à proximité directe de l'angle de l'îlot, une verdurisation semble vouée à l'échec;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - dans la situation existante, il n'existait pas d'emplacement de parcage et le projet n'en propose pas;
  - le bien se situe entre deux arrêts de la ligne de tram 51 de la STIB;
  - cependant, étant donné la situation du projet en zone d'accessibilité B selon les critères du Titre VII du Règlement Régional d'Urbanisme, la création d'un local de dimensions suffisantes pour ranger des vélos permettrait au projet de s'inscrire dans les objectifs d'une mobilité douce peut être envisagée;
  - bien que le local vélo ne soit pas aisément accessible, l'espace au rez-de-chaussée n'est pas suffisant pour aménager un rangement pour au moins 4 vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la citerne existante est réutilisée;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - Considérant que le permis d'urbanisme de 1914 fait état d'une situation projetée qui comprend une toiture de typologie « Mansart » comportant, sous la faîte, un espace à usage de combles;
  - Considérant que ces combles n'ont jamais été réalisés;
  - Considérant que les combles ne formaient pas un tout indivisible avec le reste de l'immeuble étant donné qu'ils n'étaient pas affectés à l'usage spécifique d'un ou plusieurs logements;
  - Considérant que ce permis d'urbanisme est partiellement périmé en ce qui concerne la construction des combles;
  - Considérant dès lors, que le projet, de par sa hauteur déroge au Règlement Régional d'Urbanisme article 6;
  - Cependant, étant un immeuble d'angle, une hauteur plus importante peut être marquée;
  - D'autant plus le travail d'intégration en harmonie avec le contexte bâti avec une hauteur moindre au niveau de la mitoyenneté de droite (rue Van Zuylen) et le dépassement limité à 3 mètres du côté de la mitoyenneté de droite (chaussée d'Alseberg);

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
  - Au regard de la typologie, de cette façade du début du siècle et de ses détails architectoniques au niveau du cintrage des baies, des bandeaux et des encadrements, ainsi que de l'ancienne devanture du commerce, le changement des châssis en PVC blanc et ne respectant pas le cintrage, constitue un appauvrissement significatif dommageable pour l'esthétique générale du bâtiment;
  - Les menuiseries du commerce semblent avoir été conservés dans la situation projetée, le reste de la façade, afin de s'harmoniser dans son ensemble et par rapport à la typologie du bâtiment, proposer le même dessin dans les divisions et le même matériau et les cintrages doivent être respectés;
  - La porte d'entrée vers les logements a également été remplacée et doit être restituée en s'inspirant d'une typologie de façade du début du siècle;
  - Concernant la tonalité, le blanc ou la couleur du bois naturel peut être envisagée, tout en maintenant une tonalité plus foncée au niveau de l'ancienne devanture, étant donné le traitement de façade différent;
  - De la même manière, les volets déroulants doivent être invisibles en position ouvert;
  - Concernant la rehausse telle que prévue, le maintien de la corniche existante la reconstruction d'un toit de typologie « Mansart » avec en partie des terrasses rentrantes et la prolongation du profil « Mansart » au-delà du brisis par une toiture en pente est une intervention intéressante;

- Cependant la corniche a été emballée par du PVC et doit être restituée en bois et dans les tonalités d'origine;

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

- Remplacer l'ensemble des châssis en façade avant dans le respect des caractéristiques d'origine (châssis en bois moulurés à l'ancienne à double battant et imposte cintrée);
- Supprimer l'emballage en PVC de la corniche d'origine ou la reconstituer à l'identique, y compris la teinte blanche ;
- remplacer la porte d'entrée des logements par une porte en bois moulurée à l'ancienne, répondant à la typologie de l'immeuble ;
- adapter ou remplacer les volets du rez-de-chaussée afin de les rendre invisibles en position ouverte ;
- fournir un complément technique quant à la portance du débordement de toiture tel que proposé ;

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 ne s'agit que de tonalités en toiture et de menuiseries en façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit restituer une typologie de droit et proposer une harmonie entre l'existant et la rehausse;

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 Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

La dérogation au RRU, article 6 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 27/02/2019**  
**objet n° 14**

**Dossier 16-44313-2018 - Enquête n° 029/19**

**Demandeur : Madame Bénédicte Agnès Petronella Claes**

**Situation : Bosveldweg 79**

**Objet : créer un bassin de baignade de 30 m<sup>2</sup> et aménager un jardin privé unifamiliale**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44313-2018 introduite le 29/10/2018 par Madame Bénédicte Agnès Petronella Claes, visant à créer un bassin de baignade de 30 m<sup>2</sup> et à aménager un jardin privé unifamilial sur le bien sis Bosveldweg 79;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°22 - Quartier Langeveld (A.R. du 19/11/1957) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°2 (exclut des prescriptions) du permis de lotir (PL) n°79 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins (03/03/65) et se conforme à ce permis de lotir;

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

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

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

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

- non-respect de l'article n°IV - Zone de cours et jardins qui prescrit "*cette zone est réservée uniquement à l'établissement de cours et jardins et de petites dépendances isolées*", en ce que le bassin de baignade ne fait pas partie des installations prévues par le plan particulier d'affectation du sol;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/02/2019 au 11/03/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

○ *Observation :*

- *Lors d'un permis d'urbanisme précédent octroyé, afin de palier à l'aggravation de la déclivité, une rigole en béton a été demandée afin de diriger les eaux vers la rue Langeveld et éviter les écoulements de boues;*
- *Manque d'informations quant à l'emplacement de la pièce technique. Hauteur ? Enterré ? Moteur ?*

○ *Réclamations :*

- *La hauteur déjà fortement modifiée suite aux travaux du premier permis d'urbanisme et le niveau doit encore être surélevé pour la création du bassin;*
- *Visibilité du muret de soutènement;*
- *Crainte pour des éventuels écoulements de boues sur les propriétés voisines;*
- *Craintes quant aux nuisances sonores engendrées par les utilisateurs du bassin de baignade;*
- *Dimensions du bassin hors normes par rapport au PPAS;*

○ *Demandes :*

- *Déplacer le bassin d'infiltration vers le centre de la propriété et de ce fait, l'éloigner de la propriété voisine;*
- *Baisser le niveau de la terrasse de 40 centimètres*
- *Baisser le mur de soutènement du bassin à une hauteur maximale de 50 centimètres;*
- *Apporter des informations quant au local technique du bassin;*

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

29/10/2018 : dépôt de la demande;

23/11/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/02/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/02/2019 au 11/03/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/03/2019 : 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 08/03/2019, et libellé comme suit :

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 4 arbres de haute-tige de 50 à 120 cm de circonférence.*
- *Ces abattages concernent trois épicéas et un érable.*
- *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 ne prévoit pas de replantation d'arbres de haute-tige.*
- *Le Service Vert impose dès lors la replantation de 2 arbres de haute-tige de 16/18 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 essences d'arbres à haute-tige 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:*
- *Arbres haute tige: Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Robinier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.*

*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 60/80 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: Amélanche, Aubépine, Argousier, Baguenaudier, Buddleia, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette, Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.*

*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.*

*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 a été sollicité en date du 11/02/2019 et sera rendu en cours de procédure;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert, formé essentiellement de maisons unifamiliales isolées ou jumelées, et de quelques immeubles de logements dans les artères plus importantes;
- Dans ce quartier, le Bosveldweg présente une caractéristique supplémentaire, à savoir qu'il est une voirie publique sur sol privé, et qu'il comprend un tronçon le long duquel se situe le bien, et une partie uniquement piétonne;
- La parcelle cadastrée Section C2, n°168g3 et 168h3 sur laquelle porte la demande :
  - occupe un terrain traversant l'îlot depuis le Bosveldweg jusqu'à l'avenue Langeveld;
  - se présente sous forme de deux trapèzes contigus, chacun implanté perpendiculairement à leur voirie et reliés entre eux par une arrête commune à mi-profondeur centre de l'îlot;
  - le jardin est implanté au Sud-Ouest;
  - la maison existante sur la parcelle, située du côté du Bosveldweg, a fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme, le premier pour sa construction (n°16-22443-1962), une seconde demande pour sa transformation et son extension (n°42672-2016) et le dernier (n°16-43403-2017) pour la modification, avec réduction de volume, du dernier projet autorisé;
- Actuellement les travaux sont en cours et le jardin est en chantier. La dernière demande de permis d'urbanisme, portant sur la maison prévoyait comme aménagement de jardin quelques modifications de niveau de terrains, la plantation de quelques arbres, des circulations autour de la maison en pierres naturelles, deux terrasses dont l'une est dissociée de la maison et accessible via quelques marches et également la création d'une noue d'infiltration en plein milieu du terrain;
- Le bâti environnant présente des emprises et gabarits similaires et les jardins sont moins spacieux mais généreusement plantés;

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

- La création d'un bassin de baignade d'une superficie totale de 30 m<sup>2</sup>, incluant une zone d'épuration naturelle;
- La création de murets de retenue des terres d'une hauteur de maximum 90 centimètres;
- L'adoucissement de la pente naturelle du terrain, avec l'aménagement d'une succession de terrasses planes et engazonnées;
- L'abattage de 4 arbres (1 érable et 3 épicéas) qui empêchent le développement des autres arbres;
- L'aménagements de cheminements piétonniers en dolomie;

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

- Le programme prévoit le réaménagement complet du jardin et différemment de ce qui avait été indiqué dans le permis précédent;
- Le projet tend à rendre le jardin plus accessible depuis la maison en supprimant l'une des terrasses en pierres naturelles et en adoucissant la pente du terrain avec un jeu de terrasses engazonnées et planes qui rejoignent le reste du jardin;
- Ce redressement de terrain induit une reprise des terres via des murets courbes placés entre les deux terrasses planes et engazonnées;
- Egalement à ce niveau, un bassin de baignade (22 m<sup>2</sup>) est créé avec une zone de baignade et une zone d'épuration naturelle (8 m<sup>2</sup>);
- Le fond du jardin reste très arboré, bien que 4 sujets soient proposés à l'abattage afin de laisser respirer et croître les autres;
- Des cheminements d'accès sont prolongés par des sentiers en dolomie;
- La noue d'infiltration est maintenue mais prévue à 2 mètres de la mitoyenneté de gauche, au niveau de l'angle du terrain;

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

- en matière de programme :
  - le programme du permis précédent reste en vigueur, à savoir le maintien d'une maison familiale et ne concerne que le réaménagement du jardin;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - bien que dérogatoire, le bassin de baignade respecte des reculs suffisants par rapport aux mitoyennetés, d'au moins 4 mètres au point le plus défavorable;
  - les murs de soutènement, de par leur hauteur inférieure à 1 m (90 centimètres), ne sont pas considérés comme des constructions à proprement parler et permettent au terrain de s'harmoniser entre les différents plateaux proposés;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - ce réaménagement qualitatif permet une utilisation plus optimale de toute la surface de la parcelle en créant des espaces différents et variés qui structurent l'ensemble;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la noue d'infiltration est conservée et sa nouvelle position ne soulève aucune objection étant donné qu'elle reste en recul de 2 mètres par rapport à la mitoyenneté de gauche;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas, article IV - zone de cours et jardins) :
  - Il n'est pas prévu dans les prescrits d'autre aménagement que les aménagements paysager et les petites dépendances;
  - Le bassin de baignade, bien que naturel, s'apparente à une piscine de 30 m<sup>2</sup>;
  - Cependant, au regard des reculs d'au moins 4 mètres respectés au point le plus défavorable, des arbres présents qui constituent un écran végétal et de sa forme parfaitement intégrée au caractère arboré et vert de l'îlot, cette piscine n'est susceptible d'induire aucune nuisance quant à l'esthétique et peut dès lors être envisagée;
- Considérant les plans adaptés et présentés en séance :
  - Le niveau de la terrasse, initialement située à -0.55 est baissée à -0.74;
  - Le bassin est dès lors abaissé d'une hauteur proportionnelle;
  - Cet abaissement permet de maintenir les interventions au plus juste de la ligne de courbes de niveaux naturelle;
  - Le muret entourant le bassin dépasse, dès lors, du niveau naturel d'une trentaine de centimètres;

- Le bassin d'infiltration est déplacé, vers la cabane de jardin et au milieu de la zone, afin de maintenir une distance plus raisonnable par rapport à la mitoyenneté de gauche;
- o Considérant les explications données en séance :
  - La rigole, demandée par les voisins mitoyens, permettant la reprise des eaux le long de la limite mitoyenne de gauche est maintenue;

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

- o Introduire les plans modifiés tels que présentés en séance :
  - o Descendre le niveau de la terrasse de -0.55 à -0.74;
  - o Diminuer la hauteur des murets et limiter le dépassement du muret à une hauteur de 30 cm maximum;
  - o Déplacer le bassin d'infiltration;

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 ne s'agit que des niveaux de terrasses et de bassins;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit présenter une version définitive;

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 :**

- o de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- o d'indicer 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;
- o 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 Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Urban.brussels- D.U. s'abstient.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 27/03/2019**  
**objet n°15**

**Dossier 16-44339-2018 - Enquête n° 032/19**

**Demandeur : S.A. President Building c/o Monsieur Frank Goes**

**Situation : Avenue Winston Churchill, 69**

**Objet : extension en façade arrière d'un penthouse situé au 8ème étage d'un immeuble**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44339-2018 introduite le 16/11/2018 par Monsieur Franck Goes et visant une extension, en façade arrière, d'un appartement en penthouse à une chambre situé au 8ème étage de l'immeuble sis avenue Winston Churchill, 69;

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°19 Avenue Winston Churchill (AR du 06/05/1983) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

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

○ non-respect de l'article n°1.3. gabarit qui prescrit « 5 niveaux au plan », en ce que le projet étend un étage en retrait au 8ème étage,

○ 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 du Titre I du RRU en ce que l'extension dépasse la hauteur la toiture de l'immeuble voisin,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/02/2019 au 11/03/2019 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

○ *Opposition au projet de la part d'habitants de l'immeuble situé avenue de Messidor qui est en vis-à-vis du projet du côté de l'intérieur d'îlot, en raison de la perte d'intimité, d'enselement en fin d'après-midi et de la réduction de la vue et de l'alignement des façades arrières;*

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

16/11/2018 : dépôt de la demande,

21/12/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet,

08/02/2019 : accusé de réception d'un dossier complet,

25/02/2019 au 11/03/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

27/03/2019 : 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 essentiellement résidentiel et densément bâti,

○ Dans ce quartier, l'angle que forment les avenues Winston Churchill et Messidor est un angle aigu bâti de haut immeubles à appartements,

○ La parcelle sur laquelle porte la demande traverse cette extrémité d'îlot et est bâtie de deux immeubles, l'un à front de l'avenue W. Churchill, le second du côté de l'avenue de Messidor, tous deux présentant un gabarit R+7+étage en recul. Cet étage en recul est plus haut que l'immeuble situé à droite du projet,

- Le plan particulier d'affectation du sol prescrit un gabarit de 5 niveaux pour les immeubles situés à l'angle de l'îlot alors qu'ils apparaissent tous deux au plan de destination du plan particulier d'affectation du sol en tant qu'immeubles existants (le n°69 de l'avenue Winston Churchill ayant fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-27335-1974),
- En situation de fait ils développent des gabarits de R+8 et R+7 étages, les derniers niveaux étant en recul soit à l'avant, soit à l'arrière, ou des deux côtés,
- Le dernier étage (8<sup>ième</sup>) de l'immeuble sur lequel porte la demande est en recul par rapport aux deux façades, ce qui libère une terrasse de chaque côté, sur la largeur de l'immeuble,
- L'appartement est composé d'une chambre à gauche de la circulation verticale et d'un séjour (22 m<sup>2</sup>) à droite de cette circulation. La cuisine est étroite (1,60 mètre et une surface de 5,92 m<sup>2</sup>), emprise des armoires de cuisine comprises) peu fonctionnelle et peu confortable, et constitue de plus un passage obligé entre les espaces de jour et les espaces de nuit,
- La façade arrière de l'immeuble concerné par la demande est orientée au Sud,

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

- L'agrandissement partiel de l'étage en recul, en façade arrière, au R+8,
- L'isolation des façades,
- Le remplacement des châssis,

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

- Les travaux ne sont pas visibles de l'espace public et ne porte dès lors pas sur la ZICHEE;

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

- en matière de programme :
  - la demande propose l'agrandissement de la cuisine pré-décrite sur la partie centrale de la terrasse arrière en vue d'agrandir cette cuisine en tant qu'espace de vie et de pouvoir y aménager un coin repas,
  - elle permet une amélioration substantielle de l'habitabilité de ce logement dans lequel la cuisine sert de dégagement, notamment vers la pièce d'eau qui contient le WC,
  - une poutre inversée impose de créer une marche vers l'extension de la cuisine, ce qui est fort peu pratique,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'agrandissement est situé au centre de la terrasse, dans le prolongement vertical de la façade arrière sur une largeur de 4,44 mètres (soit 34,1% de la largeur de l'immeuble),
  - il n'a pas de réel impact sur les immeubles voisins et un faible impact sur le second immeuble de la parcelle, notamment en termes d'ensoleillement, en ce que ce second immeuble est situé au Sud du projet,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la façade de l'extension présente un large châssis et un habillage en alu laqué ton anthracite;
  - l'isolation des façades et le remplacement des châssis permettent une meilleure isolation thermique du logement,

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, la demande propose d'aligner verticalement la façade de l'extension dans le plan de la façade de l'immeuble, ce qui a une conséquence visuelle sur la volumétrie perçue depuis l'immeuble qui fait face au projet, situé au Sud de la demande,
- En termes d'ensoleillement, la demande n'a pas d'impact sur cet immeuble voisin, étant située au Nord du 2<sup>ème</sup> immeuble,
- La dérogation devrait rester mineure en conservant un caractère d'étage en recul,
- Pour ce faire, l'extension ne devrait pas couvrir la totalité de profondeur de la terrasse, mais garder un minimum de 1 mètre de recul, ce qui permettrait de conserver une belle dimension pour aménager une cuisine/salle à manger, dans une configuration alternative, en envisageant la suppression de la différence de niveau entre la cuisine actuelle et son extension,
- L'extension offrira de la sorte une véritable qualité d'habitabilité à ce petit appartement dont la superficie du séjour est strictement limitée à 22 m<sup>2</sup> et dont la cuisine, peu fonctionnelle, ne répond pas aux critères minimum édictés par le Règlement Régional d'Urbanisme;

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

- reculer la façade de l'extension de l'ordre d'un mètre et conserver le garde-corps,

- proposer un aménagement alternatif en envisageant la suppression de la différence de niveau entre la cuisine actuelle et son extension,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme d'agrandissement de la cuisine peut être maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'un recul doit être conservé,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'implantation de la façade arrière supprime ce recul;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées 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 Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Urban.brussels-D.U. s'abstient.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 27/03/2019**  
**objet n° 16**

**Dossier 16-44294-2018 - Enquête n° 019/19**

**Demandeur : S.P.R.L. Fiduciaire Pinyo Lima S.C. c/o Monsieur Miguel Pinto Lima**

**Situation : Rue de Stalle 222 - 224**

**Objet : démolir un bâtiment existant et reconstruire un bâtiment mixte comportant une entité de bureau et 2 logements**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44294-2018 introduite le 18/10/2018 par la S.P.R.L. Fiduciaire Pinto Lima c/o Monsieur Miguel Pinto Lima et visant à démolir un bâtiment existant en vue de reconstruire un bâtiment mixte comportant une entité de bureau et 2 logements sur le bien sis rue de Stalle, 222 - 224;

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

Vu la proposition de modification introduite avant la commission de concertation du 27/03/2019, suite à l'avis reporté du 13/03/2019, en date du 25/03/2019 (plans 07/12 et 13/13 datés du 22/03/2019);

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

  - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain*", en ce que la parcelle est entièrement construite hormis une petite zone latérale;
    - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*lorsqu'un seul des terrains est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine. Une profondeur supérieure à 3m peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté*", en ce que la profondeur supérieure à 3 mètres est en retrait latéral inférieur à 3 mètres;

Considérant que la demande déroge également aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2019 au 25/02/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

18/10/2018 : dépôt de la demande;

16/11/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/01/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/02/2019 au 25/02/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/03/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

13/03/2019 : report de l'avis de la Commission de concertation pour compléments d'informations;

27/03/2019 : séance 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 28/02/2019 et libellé comme suit :

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

**Implantation altimétrique**

*Principes généraux :*



Cotation altimétrique : le projet sera référencé altimétriquement tant par rapport à l'espace public que par rapport aux constructions voisines. A cet effet, le plan d'implantation comportera deux repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque, situés de préférence à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine ou taque d'égout).

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

Le rattrapage de niveau entre un seuil et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.

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

Quant à la présente demande :

Les plans ne comportent que l'altitude du seuil existant du bâtiment à démolir en guise de référence altimétrique. Ce repère étant appelé à disparaître, il s'indique de mentionner sur les plans l'altitude d'un point susceptible de demeurer intact le temps du chantier, tels que le seuil d'un bâtiment voisin ou une taque d'égout.

### **Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

- 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);
- 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;
- 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 m<sup>2</sup> : 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 :

- 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/m<sup>2</sup> de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- 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/m<sup>2</sup> 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 la voie de l'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.

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) :

- ~~Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);~~
- Le maillage bleu (cours d'eau);
- ~~Le réseau séparatif d'eaux pluviales;~~
- 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 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'égoutage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.

Quant à la présente demande :

*Il est déploré que le projet omette totalement la gestion des eaux pluviales, hormis le stockage en citerne en vue d'une réutilisation sanitaire.*

*Il est demandé de compléter le schéma de gestion des eaux pluviales avec un ouvrage de temporisation (bassin d'orage) dont l'exutoire sera soit un dispositif infiltrant (capacité percolante du sol à vérifier) soit le rejet dans l'égout via un ajutage à débit limité (Ø 25 mm).*

*L'attention du demandeur est attirée sur la présence possible du cours d'eau de 3<sup>e</sup> catégorie Ukkelbeek dont le lit voûté se trouve théoriquement sous le trottoir adjacent au projet; ce cours d'eau est en cours d'inventaire et d'inspection. Etant donné que l'infiltration prescrite en tant que première solution par le règlement communal risque de s'avérer difficile au vu de la proximité du lit mineur du ruisseau, il pourrait être envisagé de raccorder l'ajutage de l'ouvrage de temporisation au ruisseau lorsqu'il sera déclaré à nouveau en service. En attendant que cela soit possible, l'ajutage du bassin de temporisation pourra être raccordé à l'égout, mais une possibilité devra être laissée de l'en déconnecter pour le raccorder au ruisseau.*

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

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

- l'avis de Vivaqua émis le 01/02/2019;

Vu l'avis du SIAMU émis le 12/12/2018 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 se caractérise par :
  - des immeubles d'affectation mixte de commerce et de logement, de gabarits R+2 à R+3+T implantés le long de l'axe structurant d'entrée de ville que forme la rue de Stalle;
  - un habitat en ordre continu formé essentiellement de maisons unifamiliales dans des voiries communales secondaires, comme la rue Egide van Ophem;
- une forte densité de bâti, et notamment à proximité des angles, dont celui entre la rue de Stalle et la rue Egide van Ophem, qui est un angle aigu, proche de la parcelle sur laquelle porte la demande;
- Elle présente une forme irrégulière et particulière, la mitoyenneté à droite devenant oblique par rapport à l'alignement au-delà du volume construit;
- Le bâtiment n°222 présent sur la parcelle présente un gabarit R+1+toiture plate;
- Il a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-10484-1937 pour des transformations au rez-de-chaussée et la situation de droit était un café et un magasin au rez-de-chaussée avec logement de fonction à l'étage. Au rez-de-chaussée, une salle-de-fêtes couvrant tout l'arrière de la parcelle a été supprimée au profit d'un jardin et d'une remise en fond de parcelle;
- Un an plus tard, un nouveau permis d'urbanisme (n°16-10909-1938) autorise la construction d'une annexe, le long de la mitoyenneté de gauche, afin de créer un office dans la prolongation du café, tout en laissant l'étage inchangé;
- En situation de fait, on constate que dans un premier temps, un auvent est construit le long de la mitoyenneté de droite et la remise est exclue de la parcelle (la parcelle qui s'étendait jusqu'au droit du n°175 de la rue Egide Van Ophem, ne s'étend plus que jusqu'au droit du n°177), ensuite, entre 1996 et 2004 l'annexe, l'auvent et le jardin sont supprimés au profit d'une couverture totale de la parcelle;
- Le bâtiment mitoyen de droite (n°224) est en cours de construction (permis d'urbanisme n°16-41329-2013) et présentera un gabarit R+3+Toiture à versants et fait partie de l'ensemble qui couvre la quasi-totalité de la parcelle;
- La parcelle de gauche est une dent creuse à l'alignement et sert actuellement de parking pour l'activité commerciale qui s'est installée au n°216;

**Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a proposé les actes et travaux suivants :**

- La démolition du bâtiment existant;
- La construction d'un immeuble mixte comportant une entité de bureau sur 2 niveaux et 2 logements, de gabarit R+3+Toiture plate;

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

- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
  - Rez-de-chaussée :
    - Dans le renforcement de la façade se trouve un emplacement de parking, sous forme de carport ou garage derrière une grille coulissante en acier laqué noir;
    - Les entrées séparées du bureau et des logements sont également accessibles via ce renforcement;
    - L'entrée du bureau se fait sur un espace d'accueil et dans le prolongement, un dégagement donne accès à l'escalier vers le 1<sup>er</sup> étage du bureau, un vestiaire avec WC et un grand espace de bureau paysager avec salle-de-réunion;
    - Depuis ce grand paysager un accès vers une terrasse et le jardin-patio, situés tout le long de la mitoyenneté de droite;

- L'entrée commune des logements comporte l'escalier vers les étages, un local de rangement pour vélos et un local de stockage des poubelles;
- 1<sup>er</sup> étage :
  - Le niveau haut du bureau comporte deux espaces de bureaux, un WC et une cuisine;
- 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages :
  - L'escalier et le palier mènent au logement 1 et 2;
  - L'entrée se fait directement sur les espaces de vies, composées d'un séjour, d'une salle-à-manger et d'une cuisine;
  - Une petite terrasse est accessible, depuis la cuisine, en façade avant mais cachée par le pan de façade;
  - Via la cuisine, l'accès vers un dégagement desservant un local de buanderie et u WC;
  - Depuis le WC, un accès vers la salle-de-bain, également accessible depuis la chambre;
  - La chambre est accessible via le living;

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

- Un programme clair et tranché avec des zones parfaitement définies et fonctionnelles ainsi qu'une architecture contemporaine et affirmée, offrent à ce projet toute sa justification;

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

- en matière de programme :
  - la superficie de bureau s'élève à 245 m<sup>2</sup>, ce qui est compatible avec la norme de base des prescriptions du plan régional d'affectation du sol qui régissent la zone de forte mixité (maximum 1.000 m<sup>2</sup> de bureaux au sein d'un maximum de 1.500 m<sup>2</sup> d'activités autres que le logement);
  - la maille UCC-08 du plan régional d'affectation du sol comporte un potentiel total de 18.951 m<sup>2</sup> de bureaux (référence sur le site urbanisme.irisnet.be en date du 12/03/2019), ce qui rend le projet acceptable sur cet aspect;
  - l'affectation du bureau telle que proposée peut donc être envisagée dans cette zone de forte mixité;
  - les logements projetés dont de faibles surfaces et à une seule chambre, ce qui répond à une demande et à la zone, bien desservie par les transports en communs et le chemin de fer, de sorte que cet aspect du programme trouve toute sa justification;
  - le choix du traitement de la façade avant, de composition géométrique affirmée et ne comportant aucune ouverture aux deux derniers niveaux, qui abritent le logement, trouve une justification en raison de l'orientation nord ce cette façade principale et de la forte circulation de la rue de Stalle, et permet de ce fait de maintenir ces logements à l'abri des nuisances sonores et de pollution;
  - malgré que la façade principale ne présente aucune ouverture au niveau des logements, les proportions entre les vitrages des bureaux, l'ouverture de l'entrée et les pans de murs béton, sont harmonieuses et présentent des lignes très contemporaines qui s'intègrent dans ce tronçon de la rue de Stalle et s'accordent à l'architecture d'un grand immeuble mixte de commerce (show-room) et de logements situés rue de Stalle, n°206 au n°212;
  - l'article 9 du Titre I du règlement régional d'urbanisme traite des façades aveugles au rez-de-chaussée, de sorte que le présent projet ne déroge pas sur cet aspect;
  - une ouverture est malgré tout prévue, latéralement, au niveau du retrait le long de la mitoyenneté de droite afin de permettre un accès à une terrasse et une petite prise de lumière à l'Ouest;
  - paradoxalement, l'espace extérieur dévolu à chacun des logements est orienté au Nord et du côté de l'espace structurant à forte densité de circulation;
  - le choix des teintes pour le béton et des menuiseries est cohérente et contemporaine;
  - les menuiseries noires tranchent harmonieusement avec le béton gris clair;
  - les toitures non accessibles;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le gabarit s'inscrit dans les lignes directrices des bâtiments voisins;
  - la profondeur telle que prévue, présente cependant une dérogation, autant à la construction sur plus de ¾ de profondeur de la parcelle mais également au niveau du dépassement du profil mitoyen de droite;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - toutes les toitures plates sont non accessibles et traitées en toiture verte, offrant de ce fait une vue agréable depuis les logements avoisinants existants aux abords de cet angle d'îlot densément bâti;

- l'espace extérieur, en intérieur d'îlot, présente une terrasse en bois sur environ 3 mètres de profondeur à usage de l'entité de bureau, le solde de la zone est traitée en jardin avec plantation;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet ne prévoit qu'un seul emplacement de parking, compris dans le bâtiment;
  - cependant, la mise à disposition d'un local vélo en plus de la proximité des transports en communs et d'une station de train, permet une circulation douce répondant aux prérogatives actuelles;
- en matière de traitement des façades :
  - les matériaux finis apparents proposés en façade avant sont :
    - un parement de béton lisse de ton naturel gris clair avec calepinage de joints,
    - un ensemble de châssis et de tôles d'habillage métalliques d'aluminium thermolaqué noir structuré pour la grande baie vitrée au 1<sup>er</sup> étage;
    - un ensemble de châssis en aluminium thermolaqué noir également pour le rez-de-chaussée, sans que le projet ne renseigne l'aspect ou les proportions de plein et de vide de la grille coulissante refermant les accès;
  - le tronçon de la rue de Stalle le long duquel se situe la demande comporte divers bâtiments à façades peu ouvertes, et l'expression géométrique et composée de la façade du projet s'inscrit dans cette caractéristique urbanistique du cadre urbain environnant;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les toitures plates sont des toitures vertes extensives afin de temporiser le rejet des eaux de pluies vers les égouts;
  - il est prévu un système de récupération des eaux pluviales, intégré au bâtiment, avec deux citernes d'eau de pluie d'une capacité de 2.500l en cascade et situé sous le jardin en intérieur d'îlot;
  - toutes les descentes d'eau pluviale sont intégrées dans le bâtiment et de ce fait invisibles depuis l'espace public;
- en matière des techniques spéciales :
  - le bâtiment répond aux normes PEB des bâtiments passifs neufs;
  - les trois unités (une de bureau et deux de logements) sont pourvues de système double-flux et de chaudières à condensation indépendantes;
- en matière de dérogation au Titre II du RRU :
  - Article 3 - superficies minimales :
    - Les espaces de vie des logements aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages font au total un peu moins de 21m<sup>2</sup>, cuisine comprise, soit un déficit de 25% par rapport à la norme édictée par le Titre II du règlement régional d'urbanisme;
    - Cependant, au regard des dimensions en largeur et profondeur, l'aménagement est aisé;
    - Aggrandir cet espace au détriment des autres locaux habitables n'est pas souhaitable;
    - La refonte du plan permettrait de tendre vers la norme du Titre II du RRU, voire même de la respecter :
      - en rentabilisant l'espace de buanderie / technique;
      - en réaménageant la cuisine de façon plus compacte du côté de la mitoyenneté de gauche;
      - en ouvrant davantage le logement à la bonne orientation ainsi que vers la terrasse, par exemple en vitrant davantage la façade en creux (cuisine, séjour, escalier,...);
    - Cette refonte permettrait également de situer un autre espace extérieur à la bonne orientation, vers l'intérieur d'îlot et dans le respect des règles d'implantation et du Code civil;

**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 la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement :**

- Considérant que le logement existant était l'accessoire du commerce au rez-de-chaussée et qu'il ne répond plus aux normes d'habitabilité actuelles;
- Considérant également que le projet propose deux logements de meilleure qualité;
- la modification totale est entièrement justifiée et motivée;

**En ce qui concerne le motif d'enquête :**

- dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - l'implantation déroge autant à la prescription de la limitation aux ¼ de la parcelle qu'au dépassement en profondeur du profil de construction du bâtiment mitoyen de droite (n°224);
  - en effet la construction construite en annexe couvre en longueur toute la profondeur de la parcelle et n'est en recul que d'environ 2,50 mètres par rapport à la mitoyenneté de droite;

- la dérogation est acceptable car :
  - elle situe l'espace de jardins derrière les fonds de parcelles des maisons sise rue Egide Van Ophem, 177 et 179, qui ont chacune un jardin de faible profondeur;
  - la construction sur une profondeur supérieur au ¼ de la parcelle se justifie pour les besoins fonctionnels de l'affectation de bureau;
- le recul de la façade latérale de l'annexe (2,60 mètres au lieu de 3 mètres au point le plus proche) suscite cependant une objection quant à la proximité du front bâti constitué par les immeubles n° 175 ) 179 de la rue Egide Van Ophem, bien que cette annexe permet l'aménagement d'une chambre confortable malgré la géométrie particulière de la parcelle existante;
- cette volumétrie s'inscrit dans le contexte des façades arrière proche de l'angle de l'îlot reculs, offre un dégagement suffisant et habituel dans un tel contexte urbain pour les immeubles qui forment le coin;
- cependant cette volumétrie sur 3 niveaux, outre une perte d'ensoleillement en matinée, constitue un mur aveugle de grande hauteur qui est susceptible de constituer une prise de vue impactante;

**Considérant que la demande propose des modifications suite à l'avis reporté de la Commission de Concertation du 13/03/2019 (plans 07/13 et 13/13 datés du 22/03/2019) :**

- propose de réaménager les logements de sorte à respecter les normes d'habitabilité édictés par le RRU :
  - en rentabilisant l'espace de buanderie / technique;
  - en réaménageant la cuisine de façon plus compacte du côté de la mitoyenneté de gauche;
  - en offrant une superficie de séjour plus polyvalente et ouvrant davantage la façade en creux, au profit de l'éclairage naturel du séjour et de son espace de cuisine;
- l'angle de l'annexe est tronqué et reculé à partir du 2<sup>ème</sup> étage (recul de 3,92m par rapport à la limite mitoyenne de droite) afin d'écarter d'avantage l'impact volumétrique de cette annexe sur 3 niveaux par rapport aux maisons de la rue Egide Van Ophem, tout en permettant à la chambre de conserver des proportions agréables et de qualité;
- au niveau du 2<sup>ème</sup> étage, la toiture, suite au retrait de la façade est aménagée en toiture verte extensive et une petite terrasse à occupation limitée est aménagée et directement accessible depuis l'espace de séjour et ce afin de profiter de la bonne orientation;
- au niveau du 3<sup>ème</sup> étage, un balcon est également proposé;
- une coupe, reprenant les gabarits de l'annexe proposée initialement, l'annexe telle que modifiée et les gabarits des immeubles situés rue Egide Van Ophem, est présentée afin de rendre compte des impacts en matière de perte d'ensoleillement et de prises de vues;

**Considérant que cette nouvelle proposition suscite les observations suivantes :**

- le réaménagement des espaces habitables répond aux objections émises sur la demande initiale et permettent de maintenir les qualités architecturales du projet;
- le recul de la façade latérale et le tronquage de l'angle afin de maintenir un recul de près de 4m par rapport à la limite mitoyenne de droite, bien que constituant une amélioration et une limitation de la dérogation à l'article 4 (profondeur), reste impactants en terme de prise de vue au niveau du front bâti des immeubles situés rue Egide Van Ophem et à proximité de l'angle;
- des lors, une telle annexe ne peut être envisagée sur une telle hauteur et devrait être limitée au 2<sup>ème</sup> étage;
- le logement du 3<sup>ème</sup> étage peut être repensé en tant que studio avec une façade limitée à l'axe B et la toiture de l'annexe peut servir de terrasse mieux orientée et induisant moins de prise de vue sur les parcelles environnantes et ce dans le respect du Code civil en matière de servitudes de vues;

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

- limiter l'annexe à deux niveaux et supprimer la chambre au 3<sup>ème</sup> étage;
- limiter la façade arrière, au 3<sup>ème</sup> étage, à l'axe B;
- proposer un nouvel aménagement de type studio au niveau du 3<sup>ème</sup> étage;
- supprimer la terrasse proposée au 3<sup>ème</sup> étage, quitte à l'aménager au-dessus de la toiture de l'annexe en la limitant à une profondeur maximale de 1,20m;
- répondre aux conditions du service Technique de la Voirie :
  - Préciser sur les plans l'altitude d'un point susceptible de demeurer intact pendant le chantier et non l'altitude du seuil du bâtiment à démolir;
  - Compléter le schéma de gestion des eaux pluviales avec un ouvrage de temporisation (bassin d'orage), suivant les recommandations du service technique de la voirie;

- Intégrer au niveau des plans et du projet la possible présence du cours d'eau de 3<sup>ème</sup> catégorie Ukkelbeek, dont le lit voûté se trouve théoriquement sous le trottoir adjacent au projet (ce cours d'eau est en cours d'inventaire et d'inspection. Etant donné que l'infiltration prescrite en tant que première solution par le règlement communal risque de s'avérer difficile au vu de la proximité du lit mineur du ruisseau, il pourrait être envisagé de raccorder l'ajutage de l'ouvrage de temporisation au ruisseau lorsqu'il sera déclaré à nouveau en service. En attendant que cela soit possible, l'ajutage du bassin de temporisation pourra être raccordé à l'égout, mais une possibilité devra être laissée de l'en déconnecter pour le raccorder au ruisseau);

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 ne s'agit que de gabarits;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet ne doit pas constituer une perte d'ensoleillement ni une prise de vue pour les parcelles voisines;
- de diminuer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le gabarit peut 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 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 Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

La dérogation au RRU, article 4 (3/4 de la profondeur), est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 27/03/2019**  
**objet n°17**

**Dossier PL-571-2018 - Enquête n° 10/2019**

**Demandeur : Monsieur Marc Graniou**

**Situation : Chaussée d'Alseberg, 615**

**Objet : lotissement d'un terrain avec bâtisse à front de la chaussée d'Alseberg 615 en 3 lots, en vue de construire 2 maisons jumelées le long du carré Tillens**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis de lotir n°PL-571-2018 introduite le 30/03/2018, modifiée (documents datés du 13/11/2018) en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 15/11/2018 par Monsieur Marc Graniou, et visant au lotissement d'un terrain avec bâtisse à front de la chaussée d'Alseberg 615 en 3 lots, en vue de construire 2 maisons jumelées le long du carré Tillens sur le bien sis chaussée d'Alseberg 615;

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

**Considérant que les mesures particulières de publicité ont été requises sur base de la demande telle qu'introduite 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 un intérieur d'îlot...
- application de la prescription particulière n°2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitation,

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

- application de l'article 237 du CoBAT **demande portant sur un bien** situé zone de protection d'un **bien classé** (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) – estaminet à l'enseigne « Au vieux Spijrtigen Duivel », classé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04.05.2010

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

30/03/2018 : dépôt de la demande,

23/04/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet,

07/06/2018 : accusé de réception d'un dossier complet,

22/06/2018 au 06/07/2018 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

13/07/2018 : notification de l'avis de la CRMS, émis en séance du 11/07/2018,

05/09/2018 : séance publique et avis favorable et non unanime (2 abstentions) émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué,

13/09/2018 : 1<sup>er</sup> avis du Collège des bourgmestre et échevins, défavorable sur la demande telle qu'introduite,

15/10/2018 : notification du fonctionnaire délégué de sa décision d'intervention dans la procédure,

15/11/2018 : dépôt de la demande modifiée (documents datés du 13/11/2018),

23/11/2018 : avis défavorable du fonctionnaire délégué sur la demande telle qu'introduite,

19/12/2018 : attestation de réception de la demande modifiée et reprise de la procédure

10/01/2019 au 24/01/2019 : enquête publique sur la demande modifiée,

06/02/2019 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis de la Commission de concertation afin de vérifier le statut de la venelle et de solliciter l'avis de la CRMS.

Vu, suite à ce report d'avis :

- l'avis de la CRMS émis lors de sa séance du 13/03/2019 ;
- l'avis du Service Technique de la Voirie et de la Mobilité de la Commune d'Uccle émis le 19/03/2019 ;
- le courrier adressé au Collège des bourgmestre et échevins par le conseil du demandeur le 28/02/2019, argumentant le caractère de voirie publique de l'accès aux 2 lots à bâtir sur lesquels porte la demande

- le courrier recommandé adressé au Collège des bourgmestres et échevins par le conseil d'une riveraine le 15/03/2019, argumentant le caractère privé de l'assiette de la venelle ;
- les documents déposés par des riverains, dont :
  - copie partielle d'un plan ancien, non daté, sur lequel figurent 5 maisons (n°5, n°6, n°8, n°9 et n°10), ainsi que 5 parcelles (numérotées 6bis, 5b, 7b, 8b et 9b),
  - une copie de deux actes notariés relatifs à la vente de biens constituant des lots, mentionnant notamment les modalités d'égouttage (rue du Fossé avec raccord au réseau de la rue Joseph Bens) et de passage,
  - une copie en réduction d'une planche cadastrale de la partie d'îlot sur le territoire d'Uccle,
  - une copie de courrier de renseignements urbanistiques établi dans le cadre d'une vente d'un des lots.
  - Un extrait de relevé de géomètre (février 2011), non légendé,

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

- l'avis du Service Vert, émis le 27/07/2018, émis sur la demande telle qu'introduite et libellé comme suit :

**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 de 80 à 205 cm de circonférence.
- Le projet ne renseigne pas les essences des arbres à abattre.
- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres implantés dans le Carré Tillens adjacent.
- 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 16/18 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 essences d'arbres à haute-tige 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:
- **Arbres haute tige:** Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Robinier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.

**Toitures vertes :**

Modalités :

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation d'une toiture végétalisée sur plusieurs volumes de toitures plates 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 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.

**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.**

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

**Protection des arbres et du couvert végétal :**

Modalités :

- Durant toute la durée du chantier, les arbres sont protégés par une clôture ou une palissade interdisant toute circulation de véhicules ou dépôt de matériaux sous les couronnes. Cette protection est à installer avant le début du chantier.
- Les clôtures ou palissades sont en bois ou en métal (par exemple, des grilles de chantier rigides), d'une hauteur minimum de 2 mètres, fixées de façon à ne pas pouvoir être renversées. Elles devront rester en place jusqu'à la fin du chantier.
- **Dès que les protections sont mises en place, le responsable du chantier ou son représentant sollicite sans délai auprès du Service Vert de la Commune la délivrance d'une attestation de conformité du chantier en ce qui concerne la protection des arbres.**
- En cas de contrôle, si le responsable du chantier ou son représentant n'est pas en mesure de présenter cette attestation au délégué de l'administration, les travaux peuvent être immédiatement arrêtés jusqu'à ce que le titulaire du permis ait rempli cette exigence.



- Les travaux de terrassements sont effectués en dehors du périmètre des couronnes. Les travaux de déblais ou de remblais sont interdits au pied des arbres. Si des impératifs de construction rendent nécessaires la circulation à proximité des arbres (ex. : passage de canalisation), seul le creusement manuel avec passage sous les racines est autorisé et ce, après consultation d'un spécialiste qui étudiera les solutions techniques à mettre en œuvre.

Contacts :

Le Service Vert de la Commune d'Uccle.

Avenue Paul Stroobant, 41

B – 1180 Bruxelles

Téléphone : 02/348.65.47 ou 02/348.65.49

**Période d'abattage :**

Modalités :

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

○ l'avis du Service Technique de la Voirie, émis le 19/03/2019 sur la demande modifiée, libellé comme suit ,

**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 :**

#### **Alignement (= limite avec le domaine public)**

Les lots à bâtir seront attenants au sentier vicinal n° 86 dénommé Speytigen Duyvelweg à l'Atlas des Communications Vicinales, pour une largeur d'1,10m.

La largeur actuelle du chemin, consécutive à la création du Carré Tillens et d'approximativement 3,30m telle que définie par l'espace entre le mur d'enceinte actuel de la parcelle objet de la demande et les façades du côté opposé, sera conservée.

**Il est ici rappelé que le sentier vicinal est établi sous forme de servitude d'utilité publique de passage sur fonds privés, ainsi que l'établissait déjà l'Atlas des Communications Vicinales de 1850. Sa largeur d'origine était de 1,10m, mais a augmenté au fil des décennies et notamment lors la construction des maisons. L'entretien du chemin est théoriquement à charge des riverains selon l'Atlas, mais la Commune (principalement le Service Technique de la Voirie) pallie depuis plus de trente ans la défaillance des habitants, pourvoyant même une partie du chemin de pavage, éclairage et égout. Il en résulte que les riverains restant encore actuellement propriétaires de l'assiette du chemin ne bénéficient plus d'aucun droit privé sur sa largeur actuellement accessible au public, qui dépasse le mètre dix initial.**

#### **Adéquation du projet à l'espace public**

Le projet amendé ne propose plus de réaliser une séparation avec la ruelle via la création d'un parvis en espace privé, mais propose à présent l'aménagement d'une zone de recul de forme triangulaire.

Cette zone de recul devra être, soit revêtue d'un matériau différent de celui de la ruelle, soit séparée visuellement et physiquement de la ruelle par un élément indiquant sans équivoque la limite du domaine privé.

Il est à remarquer que cette zone de recul présentera une profondeur de 6 mètres à son maximum devant le lot 2 ; on peut donc raisonnablement craindre que cet espace soit utilisé pour y stationner un ou plusieurs véhicules, ce qui serait contraire au prescrit des articles 11 et 12 du chapitre 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme.

#### **Implantation planimétrique des demandes de permis d'urbanisme**

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

Les cotes d'implantation s'appuieront sur des points clairement identifiables sans équivoque et stationnables au sol, tels que des bornes, angles et points d'inflexions de limites. Un repérage en coordonnées cartésiennes est bienvenu.

A défaut, les cotes pourront indiquer la distance entre les angles de la construction et les limites.

#### **Implantation altimétrique des demandes de permis d'urbanisme**

Cotation altimétrique : le projet sera référencé altimétriquement tant par rapport à l'espace public que par rapport aux constructions voisines. A cet effet, le plan d'implantation comportera deux repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque, situés de préférence à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine ou taque d'égout).

L'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le profil en long du chemin vicinal ne peut en aucun cas être modifié.

#### **Gestion des eaux usées**

Le réseau d'égouttage des eaux usées (grises et noires) sera raccordé au réseau public d'égouttage comme prescrit au titre 4 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux entré en vigueur le 28 novembre 2016.

Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès d'Vivaqua.

L'implantation, tant planimétrique qu'altimétrique, du raccordement sera imposée par Vivaqua.

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.

### **Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

- d) 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) ;
- e) 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 ;
- f) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.

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 :

- c) 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/m<sup>2</sup> de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- d) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> 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 la voie de l'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 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.

#### L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant) ;
- 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 démaquage (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.

#### 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) :

- e) Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage) ;
- f) Le maillage bleu (cours d'eau) ;
- g) Le réseau séparatif d'eaux pluviales ;

h) 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.*

#### **Aménagement ou réfection de l'espace public**

*Le demandeur a l'obligation de remettre le chemin vicinal en son état initial en fin de chantier. Le service de la Voirie pourra exiger l'enlèvement du revêtement existant afin de le reposer sur une nouvelle fondation.*

*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.*

#### **Impétrants / concessionnaires**

Modalités :

*En application des 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 (p. ex. câble coaxial de télédistribution, ancrages de caténaires, câbles de fibres optiques du réseau communal de surveillance par caméras...)*

*Les frais de réparation de tout dégât causé aux installations d'utilité publique par le chantier seront réclamés au maître de l'ouvrage.*

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

- l'avis de la CRMS émis le 11/07/2018 sur la demande telle qu'introduite et notifié le 13/07/2018
- l'avis de la CRMS émis le 13/03/2019 sur la demande telle qu'introduite et notifié le 13/03/2019
- l'avis de Vivaqua émis le 20/06/2018

Considérant qu'un avis du SIAMU relatif entre autres au vis-à-vis entre les façades existantes et les façades projetées devra être fourni avant la délivrance du permis de lotir ;

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

- l'îlot dans lequel se situe la demande, délimité par la rue Joseph Bens, l'avenue des Sept Bonniers, la rue Roosendael et la chaussée d'Alseberg, est un vaste îlot (près de 500 mètres de développement dans le sens est-ouest et plus de 200 dans le sens nord-sud), qui se caractérise par des parcelles de superficies et typologies très différentes, et un bâti aux implantations et typologies variées ;
- c'est ainsi que l'on y retrouve :
  - de grandes parcelles qui se développent en intérieur d'îlot, et comportent des implantations de bâtis particuliers, comme une église, le site « Val des Roses » du CPAS de la Commune de Forest, ou encore des immeubles à appartements sous forme d'immeubles « barres » de gabarit R+6+recul ou de villas à appartements plus récentes (rue Joseph Bens),
  - une grande parcelle en intérieur d'îlot non bâtie et affectée en zone de parcs par le plan régional d'affectation du sol, dénommée « Carré Tillens », accessible à la fois par la rue Roosendael, la chaussée d'Alseberg et la rue Joseph Bens, avec possibilité d'accès réservé aux modes doux, exception faite des accès occasionnels par du charroi d'entretien,
  - le long des alignements, un parcellaire traditionnel et des constructions bâties pour majeure partie en mitoyenneté, à caractère de front de chaussée comportant des commerces le long de la chaussée d'Alseberg, et à caractère plus résidentiel le long des autres voiries qui cernent l'îlot
- Au sein de ce vaste îlot, le carré Tillens est une petite venelle à typologie particulière, connectée à l'espace public de la rue Joseph Bens, entre les pignons des maisons sises au n° 9 et au n° 11 ;
- Elle est reprise dans le réseau viaire de la carte des affectations du plan régional d'affectation du sol jusqu'à hauteur de la maison sise au n°11, à savoir le long de la plus grande partie du développement du fond de la parcelle du bien sis au n°615, chaussée d'Alseberg, sur lequel porte la demande, et en zone d'habitation au-delà, jusqu'à la limite de la zone de parc en intérieur d'îlot ;
- A noter que dans le même vaste îlot, la carte des affectations du plan régional d'affectation du sol situe également la rue du Fossé dans le réseau viaire, et qu'il en va de même pour le carré Stevens, plus au Nord
- Les 2 lots envisagés dans la demande se situent en conséquence dans une situation particulière où ils peuvent être considérés à la fois en étant à front d'un élément du réseau viaire si l'on se réfère à la venelle et en intérieur d'îlot, si l'on se réfère à l'alignement de la chaussée d'Alseberg,
- De faible largeur (moins de 3 mètres), son assiette est constituée de la juxtaposition de parties de parcelles appartenant aux riverains (front bâti ouest) et qui font l'objet d'une servitude d'utilité publique de passage,
- Elle est pavée dans son premier tronçon qui se termine au droit du pignon nord de la maison sise au n° 11, et le plan régional d'affectation du sol limite le développement de la zone de voirie à la profondeur de ce pignon ;
- Cette rive du carré Tillens a récemment fait l'objet de 5 nouvelles constructions de maisons unifamiliales, par la mise en œuvre des permis d'urbanisme n°16-39249-2009 (1 maison), n°16-40903-2013 (1 maison) et n°16-42530-2015 (3 maisons) ;
- Elle comporte également une maison qui fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-40349-2012, transformant et agrandissant une maison existante en vue de la doter du confort actuel ;

- Les parcelles situées de ce côté de la venelle présentent une profondeur avoisinant 25 mètres, occupée par un bâti d'une profondeur de l'ordre de 11 à 13 mètres, les maisons les plus anciennes (dont les maisons n°5, n°6, n°8, n°9 et n°10 sont identifiées par la CRMS en tant que patrimoine inscrit à l'inventaire) étant notamment bâties d'annexes, accolées au volume principal de la maison, et / ou bâties en mitoyenneté de fond de parcelle,
- En moyenne, pour les constructions les plus récentes et la transformation précitée, la moyenne de la superficie bâtie s'élève à 170 m<sup>2</sup>, et l'indice P/S s'élève à 1,
- De l'autre côté, à l'Est, se situent la limite parcellaire gauche de la maison sise rue Joseph Bens, 9 et les fonds de parcelle des biens sis le long de la chaussée d'Alseberg, 615 à 619, alors que les profondeurs des jardins des biens sis au n°613 et précédents correspondent à la limite de la zone de parcs du plan régional d'affectation du sol ;
- Ces parcelles, d'une profondeur de l'ordre de 25 à 30 mètres, sont bâties pour majorité sur une emprise qui occupe +/- la moitié de leur profondeur ;
- On compte aussi, à l'alignement de la venelle, un mur en briques (13 mètres de développement sur 2 niveaux) constituant la façade arrière d'une annexe située en fond de parcelle des biens sis chaussée d'Alseberg, 617 et 619 (identifiée en tant qu'anciennes écuries de l'estaminet « Le Vieux Spijrtigen Duivel », et mitoyen au Nord à la parcelle sur laquelle porte la demande);
- Dans ce contexte, le bien sur lequel porte la demande est atypique, en ce qu'il comporte une maison du front bâti de la chaussée d'Alseberg (n°615), dont le jardin s'élargit en intérieur d'îlot jusqu'à la venelle du Carré Tillens, derrière les jardins des biens sis du n°609 à 613 ;
- Cette partie du bien, sur laquelle porte la demande de création de 2 lots en vue de la construction de 2 maisons jumelées, constitue une aire de +/- 21 mètres sur +/- 21 mètres, située en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol, et longeant la partie du Carré Tillens affecté en réseau viaire par le plan régional d'affectation du sol ;
- Elle se prolonge au-delà par le chemin vicinal n° 86, piéton, public et non élargi, sous forme de sentier en terre qui donne accès à l'intérieur de l'îlot, au-delà de la limite nord de la parcelle sur laquelle porte la demande ;
- Au-delà de ces quatre parcelles, le PRAS a affecté en zone verte la majeure partie de l'intérieur de l'îlot, aménagé en jardins potagers à caractère collectif et paysager (gérés par l'IBGE), cette affectation n'ayant aucun effet sur la praticabilité du chemin et son existence légale qui permet de traverser ce vaste îlot à la fois jusque la chaussée d'Alseberg et la rue Roosendael ;
- Le front bâti de ces petites maisons forme un ensemble bâti typique des carrés uclois, homogène et de caractère, malgré quelques disparités architecturales de détails dans le traitement des façades que l'on peut observer d'une maison à l'autre ;
- Le terrain faisant l'objet de la demande comporte des arbres, repris au plan, parmi lesquels un magnolia dont la demande propose le déplacement ;
- Enfin dans l'environnement immédiat de la parcelle sur laquelle porte la demande se situe le bien classé (estaminet) à l'enseigne « Au Vieux Spijrtigen Duivel ».
- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22/04/2010 classant ce bien a prévu une zone de protection qui englobe le bien sur lequel porte la demande.

**Vu la demande telle qu'introduite et les résultats de l'enquête publique organisée sur base de celle-ci ;**

**Vu l'avis de la Commission de concertation émis sur base de la demande telle qu'introduite ;**

**Vu l'avis du Collège des bourgmestre et échevins et l'avis du fonctionnaire délégué sur la demande telle qu'introduite ;**

**Considérant la demande modifiée, qui maintient le programme de la demande initiale (3 lots dont 1 bâti) dans une proposition alternative d'implantation, de typologie et de gabarit ;**

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises sur base de la demande modifiée 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 un intérieur d'îlot...,
  - application de la prescription particulière n°2.5.2 du plan régional d'affectation du sol , portant sur les modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitation ,

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

- application de l'article 237 du CoBAT **demande portant sur un bien** situé zone de protection d'un **bien classé** (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) – estaminet à l'enseigne « Au vieux Spijrtigen Duivel », classé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04.05.2010

**Considérant que l'enquête publique sur base de la demande modifiée a donné lieu à l'introduction de nombreuses réclamations sur les aspects suivants :**

- *la pertinence d'arguments déjà développés sur base de la demande telle qu'introduite :*

- quant aux dérogations par rapport au CoBAT,
- du point de vue patrimonial et historique,
- des préjudices occasionnés aux riverains,
- du statut de la ruelle,
- du respect du code civil,
- du flou et du caractère incomplet de la demande
- le fait que seule la demande modifiée soit soumise à l'enquête publique (à l'exclusion de pièces ou d'avis relatifs à l'instruction de la demande telle qu'introduite), estimant qu'il était requis d'introduire une nouvelle demande ;
- le caractère incomplet de la demande, ou non conforme
- la représentation de façades non conformes aux prescriptions,
- le fait que le carré Tillens n'aurait pas vocation de desservir pareil projet, de plus en zone de jardins,
- le fait que l'assiette de la venelle soit privée, étant reprise dans les différentes parcelles cadastrales des maisons qui la longent,
- la suppression d'une zone de jardins, en portant atteinte à la flore et au paysage, dont le magnolia existant,
- le non-respect du bon aménagement des lieux, par l'implantation à l'alignement, et un sentiment d'étouffement,
- la saturation du réseau de voiries dans le quartier, et la pression à laquelle il est soumis en matière de stationnement,
- l'augmentation du niveau sonore dû à la présence de nouveaux habitants,
- l'atteinte au patrimoine classé
- la conception du projet, susceptible de ne pas respecter le Titre I du règlement régional d'urbanisme et comportant une verrière qui pourrait abriter des vélos et des poubelles, au vu des riverains en vis-à-vis,
- le non-respect des normes de base en matière de sécurité-incendie,
- opposition au fait d'accentuer une servitude grevant les biens existants
- la perte de luminosité et d'ensoleillement pour les riverains,
- la perte de valeur des biens avoisinants,
- le fait que les 5 dernières maisons ont défigurés le carré Tillens,
- la densité, déjà élevée, dans ce quartier,
- la saturation du réseau d'égout et le risque d'inondations,
- la difficulté d'accès au chantier, et les nuisances et dégâts qu'il est susceptible d'occasionner,
- l'opposition au projet malgré la modification de typologie,
- l'atteinte à la biodiversité, dont les nombreuses espèces d'oiseaux recensés, ou des arbres d'essences rares ou intéressants en matière de biodiversité, et le fait que par sa configuration, le carré Tillens est un espace protégé,
- l'intrusion d'automobiles dans le carré, et les modalités d'accès aux dernières maisons bâties,

**Considérant que par rapport à la demande telle qu'introduite, la demande modifiée se caractérise comme suit :**

en matière de volumétrie, et d'implantation et de répartition des 2 lots à bâtir :

- Le projet propose :
  - Une zone de bâtisse de 12 mètres de profondeur et de 15 mètres de largeur, répartie pour :
    - un premier lot (1), d'une largeur de 5,60 mètres pour un indice S de 174 m<sup>2</sup>
    - un second lot (2), d'une largeur de 9,60 mètres pour un indice S de 288,5 m<sup>2</sup>,
  - Une superficie de 143,5 m<sup>2</sup> pour le lot 3, comportant la maison existante sise chaussée d'Alseberg, 615, dont la limite de fond de parcelle est projetée en continuité des celles des parcelles des immeubles sis aux numéros précédents de cette rive de la chaussée,
- Le projet propose un volume unique de gabarit R+1+toiture à versants :
  - implanté à l'alignement du carré du côté est,
  - qui se caractérise par la présence d'une grande serre sur plan triangulaire et sur la totalité de la hauteur du volume au droit de son emprise au sol,
  - implanté, du côté de la zone de parc du plan régional d'affectation du sol (au Nord - espace vert nommé « Carré Tillens »), à une distance latérale variant de 3,43 mètres à 6,12 mètres
  - implanté, du côté des propriétés voisines au Sud (dont l'estaminet classé « Au vieux spijtigen Duivel », à une distance latérale de 3,02 mètres le long de l'alignement et s'élargissant
  - dont la façade arrière se rapproche de certains des fonds de jardin des biens sis le long de la chaussée d'Alseberg, et s'en éloigne pour d'autres (valeur de 6,35 mètres à 10,93 mètres, pour une constante de +/- 7,50 mètres dans la demande telle qu'introduite, avec, certes, une diminution de hauteur de corniche ;
  - d'une hauteur de corniche inférieure à celle des maisons en vis-à-vis, mais d'une hauteur de faite comparable, notamment en raison de la profondeur de bâtisse proposée (12 mètres, ce qui est sensiblement supérieur à celle des maisons qui font face au projet (+/- 9 mètres), est supérieur à

celle proposée dans la demande telle qu'introduite et engendre une hauteur totale plus importante (10,47 mètres pour 9,03 mètres dans la demande telle qu'introduite) ;

En matière de densité bâtie :

- L'emprise au sol s'élève à 180 m<sup>2</sup> maximum (soit un taux d'emprise au sol de 38,9%) pour les deux maisons, soit la même valeur que dans la demande telle qu'introduite ;
- Elle engendre, lot par lot, les caractéristiques de densité suivantes :
- Lot 1 : emprise au sol de 67,2 m<sup>2</sup>, ce qui engendre un indice plancher (P) de 161,85 m<sup>2</sup> et un indice P/S de 0.93, en tenant compte du fait que la verrière n'est bâtie que sur un seul niveau (rez-de-chaussée) et que le 1<sup>er</sup> étage est donc de moindre surface,
- Lot 2 : emprise au sol de 112,8 m<sup>2</sup>, ce qui engendre un indice plancher (P) de 221,26 m<sup>2</sup> et un indice P/S de 0.77, en tenant également compte du fait que la verrière n'est bâtie que sur un seul niveau (rez-de-chaussée) et que le 1<sup>er</sup> étage est donc de moindre surface,
- Au total des superficies de planchers, la demande modifiée diminue l'indice P de 36,9 m<sup>2</sup>, dans un volume apparent important, si l'on tient compte du fait que la verrière n'est bâtie qu'au rez-de-chaussée, alors que le volume comprend l'emprise potentielle d'un niveau dans la verrière au 1<sup>er</sup> étage (45 m<sup>2</sup>), ce qui dépasserait la superficie de la demande telle qu'introduite.

Considérant en conséquence que la modification de typologie proposée (toits à versants au lieu de toits plats) s'accompagne d'autres modifications en termes de hauteur et de volume, qui à la fois :

- ne diminuent pas sensiblement la densité bâtie,
- rapprochent les constructions envisagées du front bâti en vis-à-vis,
- se fondent sur une emprise au sol identique (180 m<sup>2</sup>) tout en augmentant la hauteur totale des maisons projetées,

Considérant que l'implantation initiale ouvrait la perspective vers l'espace vert, et que malgré le caractère transparent de la serre, la demande modifiée refermerait cette perspective, ;

Vu les considérations émises dans les avis rendus sur la demande telle qu'introduite en matière de mobilité et d'accessibilité des lots envisagés ;

**Considérant, quant au caractère de voirie publique ou de propriété privée de la venelle le long de laquelle se situent les 2 lots à bâtir de la demande, et au vu des éléments apportés au dossier suite au report d'avis de la Commission de concertation :**

- que suite au report d'avis de la Commission de concertation afin de vérifier le statut de la venelle, plusieurs compléments ont été versés au dossier (avis du Service Technique de la Voirie et de la Mobilité de la Commune d'Uccle, un courrier émanant du conseil du demandeur, un courrier émanant du conseil d'une riveraine, ainsi qu'une série de documents relatifs à des ventes de biens le long de la venelle, déposée par des riverains) ;
- que le carré Tillens figure en zone de voirie du plan régional d'affectation du sol et a fait l'objet de travaux d'équipement suffisants à l'initiative de la Commune pour que l'usage public soit avéré et que la ruelle ait acquis le statut de voie publique ;
- que le Service Technique de la Voirie et de la Mobilité de la Commune d'Uccle stipule clairement ce qui suit, dans son avis du 19/03/2019 : « *Il est ici rappelé que le sentier vicinal est établi sous forme de servitude d'utilité publique de passage sur fonds privés, ainsi que l'établissait déjà l'Atlas des Communications Vicinales de 1850. Sa largeur d'origine était de 1,10m, mais a augmenté au fil des décennies et notamment lors la construction des maisons. L'entretien du chemin est théoriquement à charge des riverains selon l'Atlas, mais la Commune (principalement le Service Technique de la Voirie) pallie depuis plus de trente ans la défaillance des habitants, pourvoyant même une partie du chemin de pavage, éclairage et égout. Il en résulte que les riverains restant encore actuellement propriétaires de l'assiette du chemin ne bénéficient plus d'aucun droit privé sur sa largeur actuellement accessible au public, qui dépasse le mètre dix initial.* »
- que les parties des parcelles longeant le carré Tillens sur la rive bâtie sont à présent également grevées d'une servitude d'utilité publique de passage établie sur fonds privés, ce qui désenclave le fond de la parcelle du n°615, chaussée d'Alseberg sur lequel porte la demande et le situe à front d'une voirie publique communale (référence INS 1321) et équipée ;
- que la situation existante et la disposition actuelle n'ont pas empêché la construction et/ou la rénovation lourde de plusieurs maisons le long de la venelle, de sorte que les éléments disponibles mènent à penser que ne peut être établie une interdiction d'accès aux lots à bâtir par la venelle ;

**Considérant en conclusion que la demande telle qu'introduite n'a pas suffisamment été modifiée pour répondre au bon aménagement des lieux et aux exigences d'intégration d'un tel programme dans ce**

micro-cadre bâti le long d'une venelle desservant une zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol ;

**AVIS DEFAVORABLE NON UNANIME**

**Motivation complémentaire DU et DPC de Urban et de Bruxelles-environnement :**

Considérant que le projet modifie les vues depuis et vers le bien classé « au Vieux Spijtigen Duivel » dont la zone de protection a été pensée afin de préserver l'environnement immédiat ;

Considérant que le carré Tillens fait partie des impasses rurales qui constituent une particularité de la Commune d'Uccle et qu'il y a donc lieu de préserver les caractéristiques urbanistiques, architecturales et paysagères particulières de cette zone ;

Considérant que le projet de permis de lotir porte atteinte à l'intérieur de l'îlot et porte préjudice aux parcelles voisines ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe du bon aménagement des lieux.