

Séance du 24 avril 2019 / Zitting van 24 april 2019

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 049/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.392-2018  
Situation : Avenue des Châlets à droite du n°22  
Demandeur : COMENTRI sa – M. Philippe Gillion  
(Construire un immeuble de 5 appartements)
- 2) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°10115-2017 bis  
Situation : Avenue Winston Churchill 195  
Demandeur : ACP AV CHURCHILL 195-197  
(Exploitation d'une Chaudière, d'un parking couvert et d'un parking en plein air)
- 3) 051/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.161-2018 (art.126/1)  
Situation : Avenue des Tilleuls 4  
Demandeur : M. et Mme Mark VUKADIN et Laura MATONOG  
(Construire deux habitations jumelées (maisons uni-familiales))
- 4) 054/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-40.944-2013  
Situation : Place de Saint-Job 23  
Demandeur : POMPES FUNEBRES LEFEVRE sa – M. J. Lefèvre  
(Transformer et étendre un commerce de pompes funèbres)
- 5) 048/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.363-2018  
Situation : Avenue du Gui 30C  
Demandeur : Monsieur Ruddy FAUSSONE  
(Etendre et transformer une villa uni-familiale existante)
- 6) 045/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.342-2018  
Situation : Rue de l'Etoile 7-9  
Demandeur : TREFIMMO sprl – M. Julien Trefois  
(Transformer un immeuble de locaux commerciaux en un immeuble mixte de locaux commerciaux et deux logements)
- 7) 047/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.359-2019  
Situation : Rue Vanderkindere 544  
Demandeur : Market Access eXperince and Solutions sprl – M. Mehmed Fatmir  
(Transformer et étendre un immeuble comprenant 1 commerce et 1 logement, avec ajout d'une unité d'habitation)
- 8) 050/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.362-2018  
Situation : Avenue de l'Observatoire 128  
Demandeur : Madame Laurence Cabay  
(Transformer une maison uni-familiale et aménager un espace de profession libérale à la place du garage)
- 9) 052/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.183-2018  
Situation : Avenue Napoléon 148  
Demandeur : Immobilière DIMO sa – Mme Noémi Berenbaum  
(Mettre en conformité la modification du relief du sol, créer des murs de retenue de terres, et placer un portail d'entrée)
- 10) 046/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.318-2018  
Situation : Avenue Coghén 100  
Demandeur : M. et Mme Olivier Gerardin et Charlotte Boyer  
(Transformer et étendre une maison d'habitation par l'ajout d'un étage supplémentaire en recul)

- 11) 042/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.323-2018  
Situation : Rue Stanley 87  
Demandeur : Monsieur Flavio PEREIRA  
(Installer une terrasse sur une toiture plate au 1<sup>er</sup> étage)
- 12) 053/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.327-2018  
Situation : Rue Roberts Jones 72  
Demandeur : Madame Marine DEBUYST  
(Aménager le jardin de manière paysagère, implanter une piscine non couverte et abattre 4 arbres)

---

Dossier retiré :

- 13) 044/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.151-2018  
Situation : Rue Xavier De Bue 5A  
Demandeur : KSA company sprl – Mme Maha Kabbani  
(Changer l'affectation d'un commerce en commerce de type HoReCa avec Installation d'une dizaine de tables)

**Suite au retrait de la demande de permis d'urbanisme, le dossier (objet 13) est classé sans suite et retiré de l'ordre du jour**

---

- 14) 040/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.308-2018  
Situation : Avenue Montjoie 94  
Demandeur : SFI sa – Monsieur Alain Landmann  
(Démolir une villa uni-familiale et construire une villa à appartements)
- 15) 039/19 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-44.469-2019 (art.177) et permis d'environnement classe 1B dossier n°10271-2018  
Situation : Rue de Linkebeek  
Demandeur : Investim Réalisations sa – Mme Ariane Myressiotis  
(construire 8 maisons unifamiliales à trois façades (groupées par 2) ainsi que 4 immeubles comportant 35 logements pour un total de 43 logements sur la parcelle, construire un parking souterrain comportant 46 emplacements de stationnement)
- 16) 043/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.147-2018 (art.126/1)  
Situation : Avenue Dolez 480-482  
Demandeur : ECB sprl – Monsieur Evrard  
(Transformer et démolir-reconstruire un ensemble de bâtiments et création de 21 logements avec un sous-sol de 22 emplacements)

Divers/Allerlei :

---

Avis reporté de la CC du 27/03 - Uniquement pour avis de la CC :

- 17) 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)
- 

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 24/04/2019**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-44392-2018 - Enquête n° 049/2019**

**Demandeur : S.A. COMENTRI - Monsieur Philippe Gillion**

**Situation : avenue des Chalets, à droite du n°22**

**Objet : la construction d'un immeuble de 5 appartements**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44392-2018 introduite le 14/12/2018 par la S.C.R.L. Comentri et visant à la construction d'un immeuble de 5 appartements sur le bien sis Lot 4 du permis de lotir n°282bis, sis avenue des Chalets;

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

- Considérant que la demande se situe sur le lot n° 4 du permis de lotir (PL) n°282bis, délivré le 07 août 1990 et modifié par la Députation permanente en date du 07/06/1994 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande (la construction relative au lot 3, Permis d'Urbanisme 16-32834-1995 avenue des Chalets 18 ayant été réalisée endéans les 5 ans de la délivrance du permis de lotir) et déroge à ce permis de lotir sur les aspects suivants :
    - Avis de l'Architecte urbaniste en chef-Directeur du Service technique provincial des Bâtiments, Architecture et Urbanisme, favorable sous réserve, émis dans son rapport du 30 septembre 1992, et joint en annexe au permis de lotir délivré par la Députation permanente :
      - « *Le lotissement ne pourrait prévoir en ce qui concerne les lots à front de la voirie 6 logements par lot et une surface brute par appartement de 165m<sup>2</sup> (...)* », en ce que l'emprise au sol du bâtiment développe 390 m<sup>2</sup> pour deux logements au rez-de-chaussée (195m<sup>2</sup> par logement), 362,50m<sup>2</sup> pour deux logements au premier étage (181,25 m<sup>2</sup> par logement) et 217m<sup>2</sup> au deuxième étage pour un seul logement;
    - Prescriptions du Permis de Lotir :
      - 0.6. Plantations existantes : « *Les plantations existantes doivent être conservées conformément à la réglementation en vigueur.* », en ce que la demande de permis inclus l'abatage de deux arbres à haute tige et la mise en conformité de l'abattage de deux autres sujets;
      - « *1.4. Gabarit : la hauteur maximale est de deux étages sur rez-de-chaussée, soit trois niveaux ou une hauteur de 10,50m maximum (...) les parties du bâtiment qui présentent en façade une inclinaison sur l'horizontale, comprise entre 70 et 90° interviennent dans le calcul de la hauteur* », en ce que la hauteur du bâtiment à la rive de la toiture plate est de 10,70 mètres;
  - 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 :
    - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
      - non-respect de l'article n°8 - hauteur des constructions isolées qui prescrit "*§3 la hauteur des constructions visées au §1 comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseur; ceux-ci sont intégrés dans le volume de la toiture.*", en ce que le cabanon d'ascenseur n'est pas intégré à la toiture, laquelle dépasse légèrement la hauteur moyenne des constructions avoisinantes;
- Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2019 au 08/04/2019 inclus et
- le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Les dimensions de la voirie qui ne supporteraient pas l'augmentation de la circulation automobile générée par le projet et d'autres projets potentiels à proximité.*
- *La volumétrie trop imposante du projet en regard de la typologie des immeubles avoisinants (notamment ceux situés en intérieur d'îlot).*
- *L'architecture « banale » réalisée par le même promoteur à d'autres endroits dans les environs.*
- *La non-réalisation du permis de lotir dans les délais impartis par l'article 113 du COBAT.*
- *La nature du revêtement de façade (brique brun foncé) qui ne s'accorde pas à la teinte plus claire des immeubles environnants*
- *L'abattage d'un écran d'arbres sur la gauche de la parcelle, côté du n°18 avenue des Chalets, qui devraient être maintenus afin de préserver la quiétude du voisinage.*
- *Les nuisances sonores générées par l'entrée carrossable du côté du voisin n°28.*
- *L'absence d'étude d'ensoleillement, évidemment fondamentale, à faire réaliser par un « cabinet indépendant ».*
- *Le souhait d'information sur les équipements techniques prévus en toiture ainsi que leur niveau sonore.*
- *Les précisions quant à la tenue du chantier.*
- *Les points de non-conformité au permis de lotir 282bis, à savoir :*
  - *La densité qui serait de 0.364 au lieu de 0.35 (0.34 déclaré dans la demande)*
  - *L'occupation du sol de 443m<sup>2</sup>, limitée à 320m<sup>2</sup> par le permis de lotir (dépassement de 123 m<sup>2</sup>).*
  - *Le 2<sup>ème</sup> étage du projet réalisé sous forme de façade en retrait et non de toiture.*
  - *L'utilisation de la brique brune en façade qui ne correspond pas à l'harmonie et l'esthétique des immeubles avoisinants pour la plupart en teinte claire*
- *La nécessité de masquer toute installation technique disgracieuse en toiture.*
- *La présence visuelle d'un cabanon d'ascenseur dépassant de la toiture (30 cm).*
- *L'abattage d'arbres nécessaire à la réalisation du permis;*

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

14/12/2018 : dépôt de la demande;

25/02/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/03/2019 au 08/04/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/04/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 24/01/2019 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est constitué d'immeubles de logements ou d'habitations unifamiliales, essentiellement à quatre façades, et l'environnement est aéré et boisé;
- La parcelle cadastrée Section 4, n°32d15, sur laquelle porte la demande constitue le lot 4 du permis de lotir 282bis, et est en situation de fait un terrain à bâtir;

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

- La construction d'un immeuble de 5 appartements de gabarit rez +1 avec deuxième étage à toiture plate en retrait, avec parement des façades en briques et des châssis en aluminium de teinte grise;
- Le sous-sol est accessible par une rampe carrossable, et comporte 10 emplacements de parking, et des locaux accessoires et techniques;
- La demande comprend l'abattage de deux arbres à haute tige et la mise en conformité de l'abattage préalable présumé de deux autres sujets;

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

○ en matière de programme :

- La demande propose la construction d'un immeuble de logement dans un quartier résidentiel, ce qui est compatible avec les caractéristiques générales de la zone et les prescriptions du permis de lotir;
- L'ajout de 10 emplacements de parking est compatible avec la voirie locale, compte tenu du fait qu'il s'agit d'une desserte très peu fréquentée, étant exempte de toute circulation de transit;
- La rampe de parking respecte les prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur, elle est cependant très intrusive dans l'intérieur de l'îlot du fait de sa longueur et de son implantation latérale;
- Il est prévu une zone de manœuvres extérieure, superflue du fait de l'accès direct au parking en sous-sol, cette zone de manœuvre pourrait de plus être assimilée à une zone de parking en plein-air alors que deux emplacements de parking par logement sont prévus en sous-sol;

- en matière d'implantation et de gabarit :
  - L'implantation proposée respecte les prescrits du permis de lotir;
  - La prescription 1.4. du permis de lotir recommandait initialement une hauteur sous corniche de 10,50m avec forme de toiture libre, l'Architecte urbaniste en chef-Directeur du Service technique provincial des Bâtiments a lui, dans son avis, ramené la hauteur sous corniche à 8,00m, la forme de toiture restant libre. L'article 1.4. du permis de lotir stipule par ailleurs que le calcul de la hauteur totale du bâtiment inclus les parties qui présentent en façade une inclinaison sur l'horizontale comprise entre 70° et 90°;
  - On peut en déduire que la typologie proposée d'un immeuble de gabarit rez-de-chaussée et premier étage avec hauteur du mur acrotère à 8,00 mètres et étage en retrait avec toiture plate s'inscrit dans l'enveloppe capable que permettent d'envisager les prescriptions du permis de lotir pour des projets de typologies différentes (inclinaison de versants jusqu'à 90°);
  - La hauteur du mur acrotère peut dès lors être assimilée à la hauteur sous corniche;
  - La hauteur totale est quant à elle cependant subordonnée à l'octroi de dérogations (voir infra);
- en matière d'aspect architectural :
  - Le permis de lotir ne donne pas de restriction quant à l'emploi de matériaux de façade, à condition de correspondre à l'harmonie et l'esthétique des immeubles avoisinants. Il ressort de l'analyse du contexte bâti que les immeubles de l'avenue des Chalets ne présentent pas de caractéristiques esthétiques et stylistiques homogènes, que certains bâtiments sont construits en brique, de teinte variable allant de la brique brun clair à la brique rouge d'autres en enduits de teintes variées, en faux colombages, en revêtements de pierre,...;
  - L'emploi d'une brique de teinte brun foncé ne viendra pas perturber la lecture générale de l'environnement bâti, étant donné que le matériau est déjà présent, elle contribuera à marquer la singularité de l'immeuble et son caractère contemporain fait de sobriété architecturale teintée d'un aspect traditionnel du fait du choix de la brique, le tout dans un environnement disparate;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - La demande inclus l'abattage de deux arbres à haute tige et la mise en conformité de l'abattage préalable supposé de deux autres sujets, la demande propose de replanter deux nouveaux sujets;
  - L'abattage de deux arbres est par ailleurs rendu nécessaire par une dérogation à l'emprise au sol, l'abattage en tant que tel n'est pas souhaitable, le projet devrait être revu afin d'assurer la pérennité des arbres;
  - La végétation présente sur le site du côté du n°18 satisfait aux règles de dispense de permis (circonférence inférieure à 40cm au-delà d'un mètre cinquante du sol), il est cependant souhaitable de conserver ces plantations afin de faciliter l'intégration immédiate du projet dans le voisinage;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - La demande propose un dispositif de gestion des eaux de pluie sous la forme de deux bassins d'orage et d'un système de récupération d'eau de pluie;

REMARQUE GENERALE, le permis d'urbanisme ne traite pas des caractéristiques propres à la tenue du chantier de réalisation du bâtiment, les modalités d'exécutions de ce dernier ne peuvent donc pas être régies dans le cadre de la délivrance du permis.

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations à un permis de lotir) :
  - Le lotissement ne pourrait prévoir en ce qui concerne les lots à front de la voirie que 6 logements par lot et une surface brute par appartement de 165m<sup>2</sup> (...):
    - La superficie de plancher du bâtiment développe :
      - 390m<sup>2</sup> (384 m<sup>2</sup> déclarés dans la demande de permis) pour deux logements au rez-de-chaussée (195 m<sup>2</sup> par logement, les communs étant répartis au prorata du nombre de logements),
      - 362.5m<sup>2</sup> (359 m<sup>2</sup> déclarés dans la demande de permis) pour deux logements au premier étage (181.25 m<sup>2</sup> par logement, les communs étant répartis au prorata du nombre de logements),
      - 217 m<sup>2</sup> au deuxième étage pour un seul logement (les communs étant répartis au prorata du nombre de logements),
    - Le permis de lotir modifié prévoyait 6 logements de 165m<sup>2</sup> pour un total de 990m<sup>2</sup>, la limite de surface totale étant plafonnée à 1000m<sup>2</sup>, la demande actuelle sacrifie donc le sixième

logement à l'augmentation de la superficie des 5 logements proposés pour un total de 969,53m<sup>2</sup> (960m<sup>2</sup> déclaré dans la demande de permis), le rapport P/S de 0,345 reste conforme aux objectifs prescrits dans le permis de lotir (P/S 0,35), la limitation de l'emprise au sol des volumes pouvant être fermés est légitime, elle permet la création de logements de taille suffisante, la dérogation de superficie n'est pas autorisable car elle induit l'abattage de deux arbres et aboutit à la construction d'un immeuble plus massif et plus présent visuellement dans son environnement;

- Il est important de noter que le permis de lotir modifié par la députation permanente porte la superficie des logements à 165m<sup>2</sup>, portant la surface bâissables au rez-de-chaussée à 330m<sup>2</sup>, en contradiction avec les prescriptions initiales du permis de lotir (320 m<sup>2</sup> d'occupation au sol, article 1.3., à mesurer au nu extérieur des murs, prescription 0.3). La dérogation porte donc bien sur 60 m<sup>2</sup> de surface au sol, la surface à prendre en compte étant à mesurer au nu extérieur des murs des volumes pouvant être fermés (0.3, rapport plancher/sol);
- (...)prescription 1.4. du permis de lotir, gabarit :
  - La hauteur totale de 10.70 m calculée au sommet de la rive de la toiture plate du deuxième étage déroge à la hauteur maximale de 10,50 m tel que prescrit à l'article 1.4;
  - Cette dérogation bien que minime n'est pas négligeable, elle accentue visuellement la présence de l'étage en recul, le respect de la hauteur prescrite est un impératif pour assurer la bonne intégration du bâtiment dans son environnement bâti;
  - Le recul d'approximativement 1,60m de l'étage à toiture plate en retrait aboutit cependant à une expression architecturale relativement massive, accentuant la présence visuelle du dernier étage au détriment de la silhouette générale du projet;
  - L'étude d'ensoleillement jointe à la demande en commission de concertation donne à voir l'impact réel de la construction sur l'environnement direct, mais cet impact ne peut pas être jugé comme étant irrémédiablement préjudiciable au voisinage compte tenu du fait que de larges plages horaires d'ensoleillement sont préservées en toute saison;
  - Le permis de lotir a expressément prévu une dégressivité des gabarits autorisables au plus on se rapproche de l'intérieur d'îlot. Le gabarit proposé s'inscrit bien dans les objectifs du permis de lotir et du bon aménagement des lieux, compte tenu de la taille des parcelles et des reculs conséquents vis-à-vis du voisinage direct;
- 4.1.1. Plantations existantes :
  - Les abattages déjà réalisés sont autorisables dans la mesure où le terrain est planté de plusieurs beaux arbres et que le demande propose de replanter deux nouveaux sujets;
  - L'abattage des deux arbres tel que demandé est consécutif à la dérogation quant aux superficies de logement, cette dérogation n'étant pas justifiée, la dérogation aux abattages d'arbres n'est pas non plus autorisable;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - éléments techniques) :
  - La dérogation est minime (30 centimètres) et ne concerne que trois édicules ponctuels, l'impact visuel s'en trouve très limité et non préjudiciable aux qualités esthétiques de l'immeuble, ni à celle de son environnement direct, elle est donc autorisable, mais ne pourra excéder les 30 cm au-dessus de la hauteur autorisée par le permis de lotir;
  - Il est à noter que la note explicative jointe au projet prévoit explicitement que les normes acoustiques extérieurs, ne ressortissant pas par ailleurs des prescriptions urbanistiques, seront respectées;

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

- Implanter la rampe de parking au droit de l'immeuble et l'intégrer à celui-ci, afin de minimiser l'atteinte à l'environnement;
- Ne pas réaliser de zones carrossables extérieures hormis la voie d'accès au parking;
- Respecter les limites d'emprise au sol prescrites par le permis de lotir, à savoir une emprise au sol des volumes fermés de 165m<sup>2</sup> par logement et par niveau;
- Implanter le bâtiment de manière à ne pas effectuer d'abattage d'arbre en plus de ceux déjà effectués;
- Conserver la végétation existante de manière à intégrer immédiatement le bâtiment à son environnement direct;
- Limiter la hauteur totale du bâtiment aux prescriptions du permis de lotir (10,50m);

- Ménager un recul plus important de l'étage en retrait afin d'en atténuer l'impact visuel, en vue de mieux correspondre au choix architectural de la toiture plate;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la construction d'un immeuble d'habitation reste autorisable;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à mieux intégrer le bâtiment à son environnement;
- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que les prescriptions du permis de lotir doivent être respectées;

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;

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

**Commune d'Uccle - Service Environnement**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 24/04/2019**  
**Dossier : PE-10115-2017 bis**  
**Objet n°02**

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10115-2017 bis
Situation	avenue Winston Churchill 195 – 197
Demandeur	ACP AV CHURCHILL 195 197
Objet	Exploitation d'une chaudière, d'un parking couvert et d'un parking en plein air.
P.R.A.S.	En zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant
Enquête publique	du 25/03/2019 au 08/04/2019 inclus
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique :

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

Considérant que :

- Il s'agit d'un renouvellement de permis d'environnement;
- Le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant;
- Que le site est existant;
- Il s'agit d'un immeuble à appartements;
- Il n'y a jamais eu de plainte et il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique;

Considérant que l'électricité n'est pas conforme;

Vu le rapport du SIAMU du 22/12/2016 qui comporte 8 remarques;

**AVIS FAVORABLE**, à condition de :

- Se conformer aux remarques du SIAMU;
- Fournir la preuve de conformité relatif aux installations électriques.



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 24/04/2019**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-44161-2018 - Enquête n° 051/19 - Article 126/1**  
**Demandeur : Madame Laura MATANOG et Monsieur Mark VUKADIN**  
**Situation : Avenue des Tilleuls 4**  
**Objet : construire deux habitations jumelées (maisons unifamiliales)**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44161-2018 introduite le 23/07/2018 par Monsieur et Madame Mark et Laura Vukadin-Matonog, modifiée (plans 01 et 02 indicés A et datés du 11/02/2019) en application de l'article 126/1 al. 3 du CoBAT, le 12/02/2019 et visant à construire deux habitations jumelées (maisons unifamiliales) sur le bien sis avenue des Tilleuls, 4;

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

**Considérant que les mesures particulières de publicité ont été requises et sont à nouveau requises pour le motif suivant :**

- application de la prescription particulière n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant);

Vu les résultats de l'enquête publique organisée sur base de la demande initiale, qui s'est déroulée du 05/11/2018 au 19/11/2018 inclus et la teneur de la réclamation et des observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *projet en complète rupture par rapport au style et à l'aménagement des propriétés environnantes,*
- *massivité de la structure pentagonale sur 3 niveaux,*
- *effet de densification urbanistique dans un lieu ouvert et aéré,*
- *contradiction de l'implantation de 2 maisons par rapport à l'ensemble de l'îlot (villas sur parcelles de ± 12 ares ou plus ), par la création de 3 parcelles de 6 ares,*
- *effet de projet de promotion immobilière avec volonté de rentabiliser le terrain ce qui multiplie par 3 le nombre de parcelles contiguës en fond de jardin,*
- *peu d'informations quant à l'aménagement des abords,*
- *manque d'entretien de la parcelle depuis des années, et nuisances y relatives (débris végétaux, de gouttières...), avec des arbres en piètre santé ou présentant des défauts structurels, et risque de chutes par grands vents,*
- *demande de précision de l'aménagement prévu en limite et de solution pour cette problématique;*

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 05/12/2018;

Vu les résultats de l'enquête publique sur la demande modifiée qui s'est déroulée du 25/03/2019 au 08/04/2019 inclus, et l'absence de réclamation ou observation;

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

23/07/2018 : dépôt de la demande;

17/10/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/11/2018 au 19/11/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/12/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

12/02/2019 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 3 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique;

12/02/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/03/2019 au 08/04/2019 inclus : enquête publique organisée sur base de la demande modifiée;

24/04/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

**Considérant que les avis des services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :**

- l'avis du Service Vert émis le 05/12/2018 :

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

**Arbres à haute-tige :**

**Modalités :**

- *Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 4 arbres de haute-tige de 95 à 155 cm de circonférence.*

- Ces abattages concernent 3 érables et un robinier faux-acacia.
- Le projet prévoit la conservation de 13 arbres de haute-tige de 90 à 315 cm de circonférence.
- Ces arbres sont principalement des érables, robiniers faux-acacias et un hêtre.
- 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 minimum 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.
- Ces abattages sont demandés en parallèle d'une demande introduite auprès du Service Vert (SV-193-2018) et concernant 12 sujets issus d'une ancienne haie et d'arbres en mauvais état dont l'abattage n'est pas relatif à la nouvelle construction.
- Les 2 replantations demandées dans la présente demande de permis sont ainsi à ajouter aux 4 arbres de 16/18 cm de circonférence et aux 20 arbustes de 60/80 cm de hauteur à la plantation demandés dans le permis d'abattage.

#### **Toitures vertes :**

##### **Modalités :**

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation d'une toiture végétalisée sur un ou 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.

#### **Zones de recul :**

##### **Modalités :**

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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 21/12/2018 :

**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 :**

Même si le plan d'implantation indique une correspondance entre les plans de comparaison respectifs du géomètre et de l'architecte, il est impossible de rattacher ces altitudes à une référence par défaut de point fixe et pérenne en dehors de la zone d'influence du chantier.

#### **Gestion des eaux usées**

##### **Principes généraux :**

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 reflux de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.

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

Quant à la présente demande :

Il est constaté que les deux habitations seront pourvues d'un raccordement unique à l'égout public (en servitude sur le terrain de l'une des deux maisons), alors que la probabilité existe de voir les deux habitations séparées pour appartenir à des propriétaires différents, thèse accréditée par la mention « nouvelle limite de propriété sur le plan d'implantation. De plus, l'une des deux habitations semble avoir une conduite d'eaux usées se déversant dans le bassin d'orage, ce qui constitue une erreur technique.

Vivaqua exige un raccordement unique pour chaque habitation. Il s'indique donc de corriger les plans pour établir deux réseaux d'eaux usées distincts, raccordés individuellement à l'égout public.

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

Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

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

Les eaux à gérer :

Nouvelle construction ou reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 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 :

- a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- b) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/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 démolissage (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) :

- a) Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);

b) ~~Le maillage bleu (cours d'eau);~~

c) ~~Le réseau séparatif d'eaux pluviales;~~

d) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

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

Quant à la présente demande :

Il est constaté que le projet prévoit de collecter les eaux pluviales dans une citerne à récupération unique de 10 m<sup>3</sup>, et les eaux des drains additionnés des eaux usées de l'une des maisons dans une « réserve tampon de 10 m<sup>3</sup>), l'ajutage de cette dernière étant raccordé à l'égout public. Ce schéma de gestion des eaux n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux.

Il est demandé de corriger le schéma de gestion des eaux de sorte à le conformer au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux dont les lignes directrices sont résumées ci-dessus, c'est-à-dire :

- Séparation des eaux pluviales des eaux usées;

- Séparation des réseaux d'eaux pluviales de chaque maison;

- Collecte des eaux pluviales dans une citerne de 2,8 m<sup>3</sup> minimum par habitation;

- Chaque trop-plein de citerne sera raccordé à un ouvrage d'infiltration dans le sol, lui-même dimensionné à raison de 2,8 m<sup>3</sup> minimum (soit 33 L x 85m<sup>2</sup> de toiture) pour compenser la lenteur de l'infiltration par rapport à la vitesse de remplissage de la citerne.

- Le raccordement du réseau d'eau pluviales à l'égout ne sera autorisé que s'il est prouvé que l'infiltration est impossible et moyennant le transit des eaux dans un bassin d'orage pourvu d'un ajutage à débit ralenti de 25 mm de diamètre.

Contacts utiles :

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

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

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

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

Modalités :

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

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

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

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

L'intérêt public primant sur l'intérêt privé, les modifications seront calculées pour présenter le minimum d'impact sur l'aménagement de l'espace public.

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

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

Quant à la présente demande :

Le trottoir actuel de la propriété n'est pas conforme au prescrit du Règlement Communal relatif aux Trottoirs. Il est donc demandé de corriger le plan d'implantation pour y indiquer les nouveaux revêtements.

Les parties piétonnes seront revêtues de dalles 30x30x6 ou de klinkers 22x11x8 disposés perpendiculairement à la bordure et délimitées par des bordures type IC2 de format 100x30x15 cm avec un chanfrein de 2x2 cm.

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

Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein de type I8 de format 100x30x15 cm avec chanfrein de 7x10 cm, par le demandeur après en avoir averti le service voirie et sous sa supervision. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage.

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de villas à 4 façades d'emprise et d'implantation variées, et de maisons jumelées;
- La parcelle sur laquelle porte la demande :
  - est située sur un des angles du carrefour que forme l'avenue des Tilleuls avec l'avenue des Hospices, en face de la parcelle où a été bâti le hall des sports de l'Athénée d'Uccle 2;
  - est bâtie d'une villa (sise au n°4) de gabarit R+Toiture à 4 versants, ne présentant pas de valeur architecturale particulière et implantée à proximité directe de la limite parcellaire du n°4 et du n°6;
  - présente une grande superficie de 1.872m<sup>2</sup>, bénéficie de nombreuses plantations et est notamment marquée par une forte dénivellation, la différence de niveau entre le bas du terrain (à l'alignement de l'avenue des Hospices) et la partie haute (plateau en surplomb de l'espace public) est d'environ 3,50 mètres;

- le couvert végétal des lieux comporte de grands arbres;

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

- La conservation de la maison existante;
- La construction de deux maisons jumelées en copropriété sur la parcelle contenant déjà la maison conservée;
- L'abattage de plusieurs arbres;

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

- Le nouveau projet de constructions de deux maisons unifamiliales jumelées permet d'implanter 2 maisons de plus sur cette parcelle d'angle, tout en conservant la maison existante;
- Le projet propose une architecture contemporaine sur une emprise pentagonale, dont le gabarit et la volumétrie (rez-de-chaussée enchâssé dans le talus et 2 niveaux hors sol sur la partie surélevée de la parcelle) sont sobres et minimalistes; les deux façades qui font face aux avenues sont plus hautes, en raison du relief de la parcelle (3 niveaux au droit de l'accès aux garages. L'ensemble sera fortement visible depuis l'espace public;
- L'architecture, aux toits à faibles inclinaisons, s'anime par les obliques et par les ouvertures aléatoires, proposant pour chacune d'elles, un point de vue différent sur l'extérieur;
- Les matériaux proposés sont, pour les façades, le bois lasuré noir avec des châssis en aluminium laqués noirs, et, pour la toiture, de l'EPDM;
- Cette uniformité dans l'usage du noir amplifie l'impact volumétrique de la maison;

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

- en matière de programme :
  - Le projet propose la conservation d'une habitation unifamiliale et la création de deux nouvelles maisons unifamiliales dont l'architecture dénote par rapport au cadre bâti environnant;
  - Le programme prévoit donc la construction de deux habitations 4 chambres + chambre d'ami pouvant accueillir des familles nombreuses à la recherche d'un cadre verdoyant dans un contexte urbain;
  - Le programme doit être revu afin de réduire le gabarit général proposé;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - En raison de l'emprise en forme pentagonale, l'implantation du bâtiment multiplie les pans de façades obliques par rapport aux limites parcellaires et aux perspectives de l'avenue des Tilleuls;
  - Notamment, un des angles du volume bâti se rapproche à 4,02 mètres de l'alignement, ce qui situe les façades les plus hautes dans les perspectives principales de l'avenue des Hospices;
  - Le choix de l'orientation de l'emprise pentagonale n'apparaît pas justifié par rapport à la situation existante (configuration de la parcelle, relief et présence de couvert végétal) ou par rapport à une composition appropriée de l'aménagement des abords;
  - La volumétrie de la construction, dictée par la rigueur de la forme pentagonale, est axée sur une future mitoyenneté et dans une certaine mesure, la prise en compte du relief existant va de pair avec les espaces de vie situés du côté du jardin, où la hauteur du volume est de 2 niveaux;
  - Le projet de 2 maisons s'inscrit dans un contexte urbanistique à caractère paysager. Il est conçu comme un seul volume et a, à ce titre, fait l'objet de la réclamation introduite au cours de l'enquête publique;
  - Le projet tente de profiter de la topographie du terrain sans réellement y parvenir. En effet :
    - en construisant un sous-sol partiellement enterré destiné aux garages et aux locaux techniques dont l'accès d'une largeur excessive nécessite de fait l'abattage de nombreux arbres;
    - en plaçant le rez-de-chaussée au même niveau que l'habitation existante mais dont l'implantation se rapproche trop des limites de parcelles de la propriété : tant du côté droit Nord (5,26m) que du côté gauche Sud (4m) qui nécessitera également l'abattage à terme des arbres existants et constituants un rideau végétal propre à l'avenue des Hospices qu'il y a lieu de conserver;
    - en proposant une hauteur sous corniche de 2 niveaux, ce qui ne répond pas aux gabarits présents au sein des propriétés immédiates;
  - Le volume s'affirme à travers 5 façades et le travail de volume à facettes se poursuit jusqu'en toiture. Une toiture à versants de faible inclinaison permet de minimiser les ombres portées en direction de la maison existante et pourrait s'envisager au sein d'une nouvelle mouture;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le projet nécessite plusieurs abattages et d'éventrer le talus sur une largeur de près de 8 mètres là où apparaît la façade la plus haute et là où la zone de recul présente une profondeur de l'ordre de 8 mètres;
  - Le projet nécessitera inévitablement l'abattage de plus d'arbres que ceux initialement prévus dans le plan d'implantation, la zone de recul prévue du côté de l'avenue des Hospices de 4m étant insuffisant pour la sauvegarde d'arbres à hautes tiges dans cette zone;
  - La demande ne propose pas de plan paysager suffisamment précis que pour pouvoir se prononcer;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Chaque maison dispose d'un garage, dont celui de la maison de gauche qui permet de stationner des vélos en partie latérale;
  - Le projet est proche de la halte SNCB de Linkebeek qui offre une bonne fréquence de déplacements vers la jonction Nord-Midi et la gare de Bruxelles-Luxembourg ou Delta;
  - Le projet est également proche d'un arrêt de la ligne de bus 43 de la STIB;
  - La largeur de l'accès carrossable proposé est excessif et doit être revu;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Le projet prévoit une citerne de 10.000 litres avec trop-plein dans une réserve tampon de 10.000 litres;
  - Ces dispositifs sont communs aux deux maisons;
  - Il y aura lieu de respecter les impositions du Service Technique de la Voirie et de la Mobilité de la Commune d'Uccle en la matière le cas échéant;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Le projet est massif en raison du parti fortement géométrique et de l'usage systématique de matériaux de teinte noire;
  - Tel quel, il ne s'intègre pas de façon optimale dans l'environnement particulièrement verdurisé de l'avenue des Hospices;
  - Certains espaces de chambres apparaissent peu fonctionnels (angles aigus) en raison des obliques qui régissent le plan pentagonal et ne permettent pas d'installer de rangement (chambres 1);

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

**En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :**

- On trouve, dans le cadre urbain environnant (îlot où se situe la demande et îlots avoisinants), des villas isolées, anciennes ou plus récentes (milieu du XX<sup>ème</sup> siècle), des bâtiments d'équipements (scolaires ou de crèche) dont les architectures présentent des plans articulés dans des partis obliques, à l'instar de ce que propose le parti du projet;
- On y trouve également des maisons plus petites et groupées sous forme de cités jardins;
- Les gabarits les plus proches sont R+Toiture à versants du côté de l'avenue des Tilleuls (à l'exception du hall de sports de l'athénée d'Uccle 2 situé en vis-à-vis du projet) et R+1+Toiture à versants du côté de l'avenue des Hospices;
- Avec un gabarit de 2 niveaux + toit à faible pente, le projet pourrait s'inscrire en articulation de ces types de volumes, sur une des parcelles d'angle du carrefour mais uniquement si le volume proposé était davantage en recul par rapport à l'alignement de l'avenue des Hospices, à l'instar des reculs existants dans l'environnement immédiat;
- La densification de la parcelle, dont le maintien de la villa existante, pourrait éventuellement s'envisager moyennant une réduction du volume construit;
- Les façades du bâtiment sont proposées dans un bardage en bois lasuré de teinte noire qui, telles qu'implantées, auront un impact trop imposant et ne peuvent s'envisager telles que proposées;
- Les percements, dans une composition aléatoire plaisante et équilibrée, sont équipés de châssis en aluminium de teinte noire, et la toiture sera quant à elle en membrane EPDM, alors qu'avec de telles pentes et dans un tel environnement, une toiture verte est à privilégier;
- Le projet est résolument contemporain et pourrait marquer l'angle plus judicieusement en nuancant l'aspect massif de la construction par des matériaux d'aspect moins catégoriques et un meilleur positionnement des angles par rapport à l'alignement de l'avenue des Tilleuls, tout en intégrant les aménagements des abords dans les obliques du parti du projet;
- De la sorte, la modification de la demande veillerait à l'insérer davantage dans le paysage existant qui doit être conservé au maximum dans son ensemble (préservation de la végétation et du relief existant,

avec atteinte minimale au talus par un meilleur aménagement de part et d'autre de l'accès à l'alignement de l'avenue des Tilleuls);

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative (plans 01 et 02 indicés A et datés du 11/02/2019) par le demandeur en application de l'article 126/1 al.3 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 12/02/2019 :**

- Le programme de deux maisons jumelées reste inchangé, les modifications proposent un programme d'une maison de 3 chambres et d'une autre maison de 4 chambres;
- L'implantation est revue afin de limiter les proximités des angles :
  - Elle présente des pans de façades davantage parallèle aux voiries;
  - Elle observe un recul de 6,39 mètres par rapport à l'avenue des Hospices (avec un recul supplémentaire de 2,50 mètres par rapport à la demande initiale), un recul de 8 mètres par rapport à l'avenue des Tilleuls et un recul de 7 mètres par rapport à la maison existante;
  - Cette nouvelle implantation permet également d'ouvrir les vues des espaces de vie hors des vis-à-vis des bâtiments voisins (n°109 avenue des Hospices et la maison existante sur la parcelle) et préserve de cette manière les intimités de chacun;
- Le gabarit a également été revu afin de limiter les impacts visuels sur l'angle :
  - Le rez-de-chaussée de la nouvelle construction sera 1 mètre plus bas que le rez-de-chaussée de la maison actuelle, tout en suivant la topographie actuelle et naturelle du terrain avec une pente au niveau de la limite de propriété entre la maison actuelle et la nouvelle construction;
  - La pente de toiture est retravaillée avec une pente unique et de faible inclinaison, permettant d'une part de diminuer la hauteur du point le plus haut mais également afin de minimiser le volume général, les ombres portées;
  - Cette pente moins forte permet de prévoir une toiture verte;
  - Le volume est retravaillé afin de diminuer les niveaux de corniche en hauteur. Dès lors le niveau le plus haut dépasse le niveau du terrain de 7,90 mètres;
  - D'autant plus les bâtiments avoisinants, comme le hall des sports avec une hauteur sous corniche de 12 mètres et la maison existante sur la parcelle avec une hauteur de 7,86 mètres (et située 1 mètre plus haut);
  - Dès lors cette nouvelle construction reste comprise dans la moyenne des hauteurs environnantes;
- Le volume est enterré :
  - Suite au recul de l'implantation du bâtiment, le volume se retrouve enterré complètement au niveau des caves et du garage, l'entrée carrossable est donc traitée avec des murs de soutènement, limitant la largeur de l'allée à un maximum de 6 mètres. Cette modification permet de limiter les terrassements ainsi que les abattages d'arbres;
  - L'enterrement du sous-sol permet également de limiter les impacts visuels, avec 2 étages hors sol et non plus 3, comme dans la demande initiale;
- Concernant les aménagements des abords et du couvert végétal :
  - Les abattages sont réduits;
  - Le recul de l'implantation permet de s'éloigner des limites de propriétés et également de la couronne végétale, limitant dès lors les abattages;
  - Il est prévu de maintenir les abattages des arbres malades et de replanter un rideau végétal par des nouvelles plantations;
  - Le service Vert de la commune d'Uccle a établi un constat suite à son passage sur le terrain et un permis d'abattage d'arbres malades et une série de recommandations pour les nouvelles plantations a été introduit en date du 06/12/2018;
  - Le projet modifié propose des haies entre les maisons et le long de la limite séparative avec le voisin côté Hospice, composées de Charmes et/ou Tilleuls et/ou Hêtre non persistant;
- Les aménagements intérieurs sont adaptés :
  - Les plans intérieurs sont modifiés afin d'optimiser les espaces et d'intégrer des espaces de rangements cohérents avec leur fonction;
  - Au niveau de la chambre 1, l'espace est agrandi;
- Les matériaux de façades sont modifiés :
  - Le projet modifié prévoit l'usage de la brique de teinte beige/brun, afin de rendre l'aspect général plus doux et plus lumineux;
  - Les châssis, seuils, linteaux, couvre-murs et dalles des abords sont travaillés dans ces tonalités afin d'offrir une cohérence globale à la nouvelle construction;

- L'harmonie des nouvelles teintes est plus en adéquation avec l'environnement verdurisé et le contexte bâti environnant;

En guise de conclusion :

- Le projet amandé s'intègre de manière plus cohérente dans le contexte bâti environnant, tout en conservant sa volonté d'expression contemporaine et en minimisant tous les impacts négatifs de la demande initiale concernant les angles aux proximités des limites de terrains, de l'impact sur le nivellement de terrain, du gabarit proposé hors normes, du peu de cohérence par rapport à la forme du terrain, des impacts significatifs sur le voisinage et d'une implantation peu favorable;
- Cependant la demande soulève encore des objections relatives aux conditions du Service Technique de la Voirie et de la Mobilité de la Commune d'Uccle ;

Considérant que la demande modifiée (126/1 - documents indicés A et datés du 11/02/2019) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux hormis les dispositions techniques relatives à l'égouttage et à la voirie;

**Considérant que la demande modifiée doit se conformer aux conditions suivantes :**

- Répondre aux conditions du Service Technique de la Voirie :
  - coter les plans suivant une cote altimétrique cohérente et référencée;
  - corriger l'erreur technique au niveau de l'une des deux maisons, dont la conduite des eaux usées rejette dans le bassin d'orage;
  - prévoir un raccordement unique pour chacune des habitations et créer des réseaux d'eaux usées distincts, suivant les exigences de VIVAQUA;
  - rendre le schéma de gestion des eaux pluviales conforme au règlement communal relatif à la gestion des eaux, conforme, en séparant les eaux pluviales des eaux usées, en séparant les réseaux des eaux pluviales de chaque maison, en collectant les eaux pluviales dans une citerne de 2.8m<sup>3</sup> minimum par habitation, en raccordant chaque trop-plein de citerne à un ouvrage d'infiltration dans le sol, lui-même dimensionné à raison de 2.8m<sup>3</sup> minimum (soit 33L x 85m<sup>2</sup> de toiture) pour compenser la lenteur de l'infiltration par rapport à la vitesse de remplissage de la citerne;
  - prouver si nécessaire que l'infiltration est impossible dans l'éventualité du maintien dans le projet d'un raccordement au réseau;
  - corriger le plan d'implantation pour y indiquer les matériaux des revêtements de trottoir qui doivent être conforme au règlement communal relatif aux trottoirs;

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 dispositions techniques relatives à l'égouttage et à la voirie;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit répondre à l'avis du Service Technique de la Voirie;

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.



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 24/04/2019**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-40944-2013 - Enquête n° 054/19**

**Demandeur : S.A. Pompes funèbres LEFEVRE - Monsieur J. LEFEVRE**

**Situation : Place de Saint-Job 23**

**Objet : transformer et étendre un commerce de pompes funèbres**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40944-2013 introduite le 01/03/2013 par la S.A. Pompes funèbres Lefevre c/o Monsieur J. Lefevre et visant à mettre en conformité la transformation et l'extension d'un commerce de pompes funèbres, sur le bien sis place de Saint-Job, 23;

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) PPAS n° 56 - Quartier Saint-Job/Carloo (AR du 08/02/1989) - et y déroge;

Vu que la demande est située dans le périmètre de protection de l'Abreuvoir, sis chaussée de Saint-Job 682 - Arrêté de classement du 18/07/1996;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
  - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
    - Ilot 2.6 : gabarit;
    - Ilot 2.6 : taux d'emprise;
    - Ilot 2.6 : forme de la toiture;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2019 au 08/04/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

01/03/2013 : dépôt de la demande;

29/04/2013 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

18/01/2019 : rappel d'accusé de réception de dossier incomplet;

25/02/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/03/2019 au 08/04/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/04/2019 : 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 25/02/2019;

Vu l'avis du SIAMU émis le 21/08/2013 et joint à la demande;

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

- L'immeuble de commerce et de logements sur lequel porte la demande est situé le long de la partie longitudinale de la Place de Saint-Job;
- Le bien compte un immeuble principal à front de place, qui se prolonge d'extensions au rez-de-chaussée, à l'instar des constructions voisines, sur toute la profondeur du terrain, jusqu'à l'alignement de la chaussée de Saint-Job prolongée;
- Le fond de la parcelle, accessible par la chaussée de Saint-job, réserve une sortie pour les véhicules liés à l'utilisation du commerce;

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

- Mettre en conformité l'extension du commerce sur toute la profondeur de la parcelle - travaux effectués entre 1971 et 1996 d'après l'analyse des photos aériennes;

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

- L'extension est argumentée, selon le demandeur, pour des besoins sociaux et économiques;

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

- en matière de programme, il y a lieu de se référer à la situation existante de droit reprise dans les plans de 1930 et 1992, à savoir :
  - commerce au rez-de-chaussée et logement accessoire;
  - 3 logements aux étages;Le projet maintient ces dispositions, mais tend à mettre en conformité la suppression des espaces de vie accessoires au commerce, ainsi que son extension sur toute la profondeur de la parcelle;
- en matière d'implantation et de gabarit, l'extension du commerce se présente sous forme d'une construction du rez-de-chaussée uniquement et couverte par une toiture d'étanchéité asphaltique, l'extension porte sur 22m<sup>2</sup>, ce qui est d'une proportion faible à l'échelle de la parcelle, cette faible superficie n'impacte que peu l'intérieur d'îlot en regard de la situation existante;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, une zone carrossable est accessible par l'arrière du bâtiment, du côté de la chaussée de Saint-Job prolongée, ce qui permet de ne pas encombrer davantage la Place;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, la demande est muette quant cet aspect, mais l'impact de la demande est faible en regard de la situation existante;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations à un PPAS) :
  - Ilot 2.6 : gabarit - Profondeur de bâtisse limitée de 10 à 15m et hauteur de 3,50 mètres :
    - Le projet ne concerne qu'une surface de 22m<sup>2</sup>, la cour existante est peu qualitative, sa couverture n'engendre pas de nuisance particulière;
    - Le gabarit de l'extension ne dépasse pas la hauteur des annexes existantes sur la parcelle et n'exercera donc pas de nuisance sur le voisinage;
  - Ilot 2.6 : taux d'emprise limité à 0,5 :
    - Le taux d'emprise est de 100%, mais l'impact de l'extension est négligeable sur l'intérieur de l'îlot;
  - Ilot 2.6 : forme de la toiture à versants non respectée, mais en adéquation avec les toitures plates existantes;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet n'exerce pas d'influence sur l'aspect esthétique et paysager du site ;

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

**URBAN.brussels- DU s'abstient.**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 24/04/2019**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-44363-2018 - Enquête n° 048/19**

**Demandeur : Monsieur Ruddy FAUSSONE**

**Situation : Avenue du Gui 30C**

**Objet : étendre et transformer une villa unifamiliale existante**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44363-2018 introduite le 03/12/2018 par Monsieur Ruddy Faussone et visant à étendre et à transformer une villa unifamiliale existante;

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 (AR du 10/06/1993) - et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°2 du permis de lotir (PL) n°239 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 28/12/1973 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir en matière de gabarit et d'implantation;

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

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

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

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

○ non-respect de l'article n°1.3 - Implantation qui prescrit "*dans la zone d'implantation l'occupation du sol est limitée à 1/6 de la superficie nette de la parcelle*", en ce que l'occupation au sol plus importante dans le projet induit un dépassement de cette surface de 11m<sup>2</sup> (283 m<sup>2</sup> au lieu de 272 m<sup>2</sup>);

○ non-respect de l'article n°1.4 - Gabarit qui prescrit "*le gabarit est compris dans une forme pyramidale à 45° à partir des limites parcellaires*", en ce que les extensions telles que prévues dépassent cette limite;

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

○ non-respect de l'article n°2 - implantation qui prescrit "*la surface bâtie maximale : 1/7 de la superficie du lot considéré*", en ce que la surface bâtie induit une aggravation du dépassement de cette limite;

○ non-respect de l'article n°3 - gabarit (hauteur) qui prescrit "*la hauteur maximale entre le niveau normal du sol et la corniche : 5m*", en ce que la hauteur maximale du projet dépasse de plus de 2m cette limite;

○ non-respect de l'article n°3 - gabarit (toiture - point 4.b.2 de l'annexe 1.b) qui prescrit "*les toitures ont deux versants au moins dont la pente descendant vers les murs extérieurs de la construction est comprise entre 25° et 50°*", en ce que le projet prévoit uniquement des toitures plates;

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

○ non-respect de l'article n°8 - hauteur d'une construction isolée du Titre I du RRU qui prescrit "*la hauteur des constructions ne dépasse pas, la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries*", en ce que la nouvelle hauteur de la construction dépasse l'ensemble des constructions voisines;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2019 au 08/04/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

03/12/2018 : dépôt de la demande;

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

25/02/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/03/2019 au 08/04/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/04/2019 : 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 se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure;
- Dans ce tronçon de l'avenue du Gui, à proximité de l'avenue du Maréchal Ney, les villas sont grandes et implantées en recul, de gabarit R+T ou R+1+T;
- La villas n°30c sur laquelle porte la demande :
  - a été construite milieu des années 80 (permis d'urbanisme n°16-29517-1985);
  - a fait l'objet d'une mise en conformité en 2009 pour des éléments d'un dossier as-built (permis d'urbanisme n°16-38907-2009);
  - est en briques peintes en blanc et une toiture recouverte de tuiles de ton rouge;
  - présente un gabarit R+1+Toiture à versants;
  - présente, dans la situation de fait, une terrasse périphérique plus large (à mettre en conformité pour une partie maintenue dans le projet) ainsi qu'un abri de jardin et des petites variations de décors extérieurs;
- La parcelle est largement plantée et en dehors des terrasses, la surface en pleine terre est engazonnée;
- Les plans de la situation existante se présentent comme suit :
  - Sous-sol :
    - Un garage pour deux véhicules;
    - Les locaux de service tels que des caves, buanderie, chaufferie;
    - La piscine avec les locaux connexes tels que les vestiaires, hammam, sanitaires et locaux techniques;
  - Rez-de-chaussée :
    - L'entrée se fait sur un sas desservant un vestiaire et un hall avec l'escalier et l'ascenseur;
    - Le hall mène aux pièces de vie composée d'un living, un coin feu, une salle-à-manger, la cuisine, une chambre;
    - Le vestiaire donne également sur un bureau aussi accessible depuis le living;
    - La chambre possède une salle-de-douche privative;
  - 1<sup>er</sup> étage :
    - L'escalier, l'ascenseur et le hall desservent 1 salle-de-bain, 2 chambres, une lingerie et un espace parental;
    - L'espace parental se compose d'une chambre, un dressing et 1 salle-de-bain;
    - L'une des chambres possède une salle-de-bain privative;
  - Combles :
    - L'escalier, l'ascenseur et le hall mènent à un grenier et une partie habitable qui se compose d'une chambre, une salle-de-bain et un WC;
- La maison voisine de droite (n°32) présente un gabarit R+1+T à versants;
- La maison voisine de gauche (n°30B) faisant également partie du lotissement, présente un gabarit R+1+T à versants;

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

- La démolition de la toiture en pente existante;
- La démolition d'une partie des planchers;
- La création de toitures plates (vertes extensives) et de terrasses;
- La modification des baies de façade;
- L'extension au rez-de-chaussée de la façade latérale droite;
- Le réaménagement des espaces;
- La transformation de la piscine;
- L'isolation des façades avec remplacement de la brique de façade avec de la brique gris clair;
- Le remplacement de tous les châssis en aluminium de teinte gris clair;
- La modification des terrasses en façade latérale droite et arrière par une terrasse en bois perméable;
- Le maintien du portail d'entrée existant;

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

- Le programme prévoit la rénovation en profondeur d'une villa existante avec des modifications de ses caractéristiques urbanistiques;
- La demande doit également porter sur la mise en conformité de la partie de terrasse maintenue en façade latérale gauche qui a été agrandie par rapport à la dernière demande de permis d'urbanisme, ainsi que la construction d'un abri de jardin conforme aux prescriptions;
- La demande porte sur une forte modification du gabarit et de l'aspect esthétique de la villa;
- Le plan de la situation projetée se présente comme suit :
  - Sous-sol :
    - La surface du sous-sol est augmentée de par la modification de la piscine afin d'en faire un véritable couloir de nage, le reste des espaces restent inchangés;
  - Rez-de-chaussée :
    - Les espaces de vie sont rationalisés et des cloisons et murs porteurs sont supprimés afin d'offrir des espaces de vie ouverts;
    - La cuisine est ouverte sur cet espace;
    - Une terrasse nouvelle terrasse en bois est accessible depuis les pièces de vie;
  - 1<sup>er</sup> étage :
    - L'escalier, l'ascenseur et le hall mènent à 3 chambres, un WC, une salle-de-bain et à l'espace parental;
    - L'une des chambres possède une salle-de-bain privative avec WC;
    - L'espace parental se compose d'un double dressing, une chambre et une salle-de-bain avec WC;
    - Une terrasse non accessible, hormis pour l'entretien, au-dessus de l'extension du rez-de-chaussée et traitée en toiture verte extensive;
  - 2<sup>ème</sup> étage :
    - L'escalier, l'ascenseur mènent à la pièce d'accès vers la toiture-terrasse qui se développe en façade arrière et en façade latérale droite, le solde est traité en toiture verte extensive;

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

- Bien que le projet améliore considérablement le confort habitable et les circulations, il doit se conformer à certains impératifs d'intégration dans le contexte urbain environnant;
- Une grande attention est portée à la qualité architecturale de cette maison et lui confère un renouvellement contemporain;

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

- en matière de programme :
  - le réaménagement des espaces améliore autant l'habitabilité qu'il rationalise les circulations;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'agrandissement du sous-sol pour l'extension de la piscine n'induit aucune dérogation et ne suscite dès lors aucune objection;
  - l'extension légère de la façade latérale droite induit un dépassement de l'occupation du sol mais est contrebalancée par les réductions prévues aux étages;
  - dès lors la densité de 0.31, qui dans la situation existante de droit dépassait déjà le rapport prévu par le permis de lotir (0.25) ainsi que le PPA (0.30) est maintenue étant donné que bien qu'une extension soit prévue au rez-de-chaussée, les planchers sont diminués au 1<sup>er</sup> étage et fortement réduits au 2<sup>ème</sup> étage;
  - Au-dessus de l'extension au rez-de-chaussée, toute la partie de toiture est traitée en toiture verte extensive et n'est accessible que pour son entretien;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet ne prévoit aucun abattage d'arbres à hautes tiges;
  - la suppression de toute la partie de terrasse élargie en façade latérale droite et son remplacement par une terrasse en bois infiltrante, améliore significativement le taux d'imperméabilisation qui dans la situation existante de fait devait dépasser les 50%;
  - toute la partie à front de la voie publique est maintenue, comme le portail d'entrée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - les espaces dédiés au parking restent inchangés ainsi que les accès;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet ne prévoit aucune modification;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le remplacement de la brique de parement ne soulève aucune objection et au contraire, il tend à dynamiser l'esthétique générale du bâtiment en lui conférant un nouveau langage contemporain;

- les châssis en aluminium de teinte gris clair vont également dans ce sens;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête :
  - application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations à un ppas) :
    - article 1.3 - implantation :
      - l'occupation du sol, suite à la légère extension au rez-de-chaussée est portée à 283m<sup>2</sup> et dépasse, dès lors la limite prévue par le PPAS de 11 m<sup>2</sup>;
      - au regard de la surface de terrain et du recul largement maintenu par rapport à la limite parcellaire de droite, la dérogation est minime;
      - d'autant plus que cette extension permet de rationaliser la façade au niveau de son dessin;
      - et cette extension au rez-de-chaussée est contrebalancée par les réductions projetées aux étages;
    - article 1.4 - gabarit :
      - l'extension en hauteur de toute la partie latérale gauche induit un lourd dépassement de la forme pyramidale à 45°;
      - en supprimant toute la rehausse pour l'accès en toiture, cette dérogation devient dès lors moins importante et pourrait, moyennant un adoucissement de sa forme cubique, être envisagée;
  - application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations à un permis de lotir) :
    - article 2 :
      - bien que légèrement dérogoire au PPAS (1/6 de la surface nette de la parcelle), le dépassement de la surface d'occupation du sol, par rapport aux prescrits du permis de lotir (1/7 de la surface nette de la parcelle), est bien plus importante;
      - cependant, ce dépassement, n'induit aucune nuisances sur le voisinage et principalement le voisin de droite, le seul susceptible d'être affecté par une quelconque extension en façade latérale droite;
    - article 3 :
      - concernant la hauteur de corniche limitée à 5m, le projet dans sa globalité dépasse lourdement tout en restant inférieur aux 10,50m prescrits par le PPAS;
      - la partie latérale gauche pourrait éventuellement présenter une partie de toiture en pente afin de limite le dépassement tel que projeté;
  - dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) :
    - l'élément construit au deuxième étage, dépasse la hauteur du faite de la toiture existante et rehausse considérablement la hauteur du bâtiment;
    - cette extension en hauteur dépasse également les hauteurs des maisons voisines;
    - d'autant plus que le principal de la rehausse se situe à proximité de la limite parcellaire de gauche (environ 7 mètres);
    - considérant également le fort surplomb de cette habitation existante par rapport au niveau de la voirie et des parcelles voisines, situées plus basses ;
    - en considérant que cette rehausse ne sert qu'à la sortie pour un accès sur une terrasse en toiture, que cette sortie engendre des nuisances lumineuses impactantes autant pour la faune que pour le voisinage et que cette terrasse est susceptible de créer des nuisances sonores, il y a lieu de renoncer à cet édicule ;
  - en guise de conclusion pour les dérogations concernant la hauteur et le gabarit :
    - la suppression du volume, non habitable, en toiture pour l'accès à la terrasse, qui constitue un élément superflu au regard de l'espace disponible sur les nouvelles terrasses créées et le jardin et qui constitue un élément source de nuisances lumineuses et sonores, permettrait de diminuer de manière significative les dérogations qu'elle soit au Règlement Régional d'Urbanisme, au plan particulier d'affectation du sol ou au permis de lotir;
    - toute la partie latérale gauche pourrait également être diminuée en hauteur ou présenter une partie de toiture en pente afin d'adoucir également les dérogations;

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

- renoncer à l'accès en toiture ainsi qu'au volume le permettant;
- traiter l'ensemble de cette toiture en toiture verte extensive;

- prévoir une partie de toiture (la partie latérale gauche) en pente dont la hauteur sous corniche n'induit une rehausse de la corniche existante que de maximum 1m;

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 du volume d'accès à une toiture-terrasse et de hauteurs maximales;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit limiter les aspects dérogoires;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit se conformer au RRU;

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 24/04/2019**  
**objet n°06**

**Dossier 16-44342-2018 - Enquête n° 045/19**

**Demandeur : S.P.R.L. Trefimmo - Monsieur Julien Trefois**

**Situation : Rue de l'Etoile 7 - 9**

**Objet : La transformation d'un immeuble de locaux commerciaux en un immeuble mixte de locaux commerciaux et deux logements**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44342-2018 introduite le 20/11/2018 par la S.P.R.L. Trefimmo c/o Julien Trefois et visant à la transformation d'un immeuble de locaux commerciaux en un immeuble mixte de locaux commerciaux et deux logements sur le bien sis rue de l'Etoile, 7 - 9;

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

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

20/11/2018 : dépôt de la demande,

19/12/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet,

22/02/2019 : accusé de réception d'un dossier complet,

25/03/2019 au 08/04/2019 inclus : enquête publique,

24/04/2019 : séance publique de la Commission de concertation,

Vu l'avis du SIAMU du 31/01/2019 et joint à la demande;

**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°5 et article n°11,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2019 au 08/04/2019 inclus,

*Le comité de quartier approuve la demande pour autant que l'immeuble soit digne d'une entrée de ville,*

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

○ Le quartier dans lequel se situe la demande est situé au carrefour d'entrée de ville constitué de la rue de Stalle et de la rue de l'Etoile, quartier mixte et dense, comprenant des logements, entreprises, commerces,

○ Dans le contexte du quartier, la rue de l'Etoile est un axe principalement résidentiel, constituée de maisons sous forme de maisons et de petits immeubles,

○ La rue de Stalle prolongée, côté impair, est bâtie par un immeuble de logements et l'école d'horticulture,

○ Du côté pair, le site « Peugeot » fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en vue de construire des commerces et des logements (projet en cours de procédure),

○ Les anciens bureaux de Peugeot ont fait également l'objet d'une demande de permis pour une réaffectation de logements et crèche (projet également en cours de procédure),

○ L'immeuble n°7-9 sur lequel porte la demande est situé à l'angle de la rue de Stalle prolongée et de la rue de l'Etoile; il est affecté au commerce, surmonté d'un étage fictif, bénéficiant d'une zone de recul constituant un accès latéral par rapport à la rue de Stalle et une zone de 12 emplacements de stationnement extérieurs selon le permis d'urbanisme 16-34080-1999,

○ Le sous-sol est accessible par une rampe de garage en façade arrière,

○ L'immeuble de gauche (rue de l'Etoile, n°11) est un immeuble neuf de logements multiples, mitoyen de celui sur lequel porte la demande,

○ Le couvert végétal est quasi nul,



- La parcelle fait l'objet d'une servitude de passage au profit de l'immeuble 290/292 rue de Stalle (site Peugeot),
- Le permis d'urbanisme 16-43750-2017 porte sur la reconversion du site situé rue de l'Etoile, 99 porte entre autre sur la création d'un bassin de rétention planté en bordure de parcelle et d'une servitude de passage de secours vers la rue de Stalle,

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

- Le changement de destination du rez-de-chaussée et de l'étage,
- L'agrandissement du 1<sup>er</sup> étage,
- La construction d'un second niveau destiné au logement, en rehaussant la façade fictive de 1,85 mètre,
- La modification de l'esthétique des façades,

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

- La demande améliore nettement l'esthétique et le gabarit de l'immeuble dont l'implantation est stratégique, à l'entrée de ville, le long d'un espace structurant,

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

- en matière de programme, le projet se présente comme suit :
  - au sous-sol, on trouve les locaux communs et caves pour les deux logements et les caves des commerces. La rampe existante à l'arrière est maintenue,
  - au rez-de-chaussée, la fonction commerciale est maintenue, en deux entités, dont l'une des deux est destinée au demandeur,
  - en mezzanine sur le rez-de-chaussée, des espaces de bureaux sont aménagés en partie arrière, les deux espaces commerciaux bénéficiant d'une importante hauteur sous plafond,
  - au 1<sup>er</sup> étage, le projet propose un appartement de 2 chambres bénéficiant d'une grande terrasse,
  - au 2<sup>ème</sup> étage, le projet propose un appartement de 2 chambres, bénéficiant d'un balcon en façade arrière,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'ajout d'un niveau s'accroche au mitoyen de l'immeuble à appartements voisins et en diminue l'impact visuel dans les perspectives du lieu,
  - au rez-de-chaussée, les vitrines sont déplacées au-delà des colonnes de structure afin de les englober et donner un aspect plus contemporain au rez-de-chaussée commercial,
  - au 1<sup>er</sup> étage, la façade de l'appartement est également vitrée largement, séparée du commerce par un bandeau en briques émaillées de teinte bleue,
  - le 2<sup>ème</sup> étage est plus fermé, et le parement en briques émaillées forme un couronnement pour les façades,
  - le jeu des pleins et des vides est équilibré,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le couvert végétal est très faible, mais peut être renforcé afin d'offrir une plus grande masse plantée, qui participera à l'aspect paysagé et végétal vers l'intérieur d'îlot et atténuera la présence visuelle des emplacements de parking en zone de recul,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la servitude de passage vers le n°99 rue de l'Etoile n'est pas matérialisée, si elle est conservée elle devrait être mieux définie,
  - le permis d'urbanisme n°34080 permet 12 emplacements extérieurs,
  - le projet en réduit le nombre à 10 en ajoutant une zone extérieure de stationnement pour les vélos,
  - Le projet ne prévoit pas de local vélo au sein de l'immeuble, ce qui est envisageable dans les caves,
  - les qualités paysagères et végétales de la zone de recul devraient toutefois être améliorées en vue de diminuer l'impact visuel du parking et en diminuer la capacité, à ce titre les auvents existants sont peu qualitatifs : un auvent à toiture plate végétalisée circonscrit au parking vélo, la pose de dalles alvéolées à l'endroit du parking non plus perpendiculaires mais parallèles à la voirie et l'élargissement et la plantation de la zone de pleine terre le long de la rue de Stalle sont à réaliser.

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - non-respect de l'article n°5 en ce que la façade du côté de la rue de l'Etoile dépasse la hauteur de la façade de l'immeuble de gauche, au droit de la mitoyenneté,
  - non-respect de l'article n°11 - zone de recul en ce que les nouveaux châssis au rez-de-chaussée sont placés au-delà des colonnes de structure afin de les englober et donner un aspect plus contemporain au rez-de-chaussée commercial,

Vu la particularité de la zone de recul destinée à une desserte latérale;

Considérant que la demande améliore nettement la situation existante tant esthétiquement qu'en matière de mixité en créant du logement aux étages et répond dès lors au bon aménagement des lieux et aux objectifs du plan régional d'affectation du sol;

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

- situer la servitude de passage à côté de l'emplacement n°10,
- prévoir un espace de parking vélo destiné aux logements dans les caves de l'immeuble
- élargir les espaces plantés le long de la rue de Stalle
- diminuer le nombre d'emplacements de parking en les orientant parallèlement à la voirie et poser des dalles alvéolées à l'endroit du parking afin d'améliorer l'aspect paysagé de la zone de recul,
- améliorer la végétalisation de la zone de recul pour la faire participer aux qualités paysagères de l'intérieur d'îlot,
- remplacer les auvents existants par un auvent plus discret et végétalisé à l'usage des emplacements de vélo proposés,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce que l'aménagement des abords doit être amélioré,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la zone plantée doit diminuer l'impact visuel des parkings et améliorer les qualités paysagères de la zone de recul depuis la voirie ;

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

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

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

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

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

Les dérogations au RRU, articles 5 et 11 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 24/04/2019**  
**objet n°07**

**Dossier 16-44359-2018- Enquête n° 047/2019**

**Demandeur : S.P.R.L. Market Access eXperience and Solutions- M. Mehmed Fatmir**

**Situation : Rue Vanderkindere 544**

**Objet : transformer et étendre un immeuble comprenant 1 commerce et 1 logement, avec ajout d'une unité d'habitation**

**AVIS**

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

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

30/11/2018 : dépôt de la demande;

11/01/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

25/02/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/03/2019 au 08/04/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/04/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu les explications données en séance publique de la Commission de concertation sur l'extension du mur mitoyen n°544/546, laquelle n'apparaît pas en coupe, et sur la dérogation relative à l'oriel;

Vu l'avis du SIAMU émis le 17/01/2019 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement mixte en affectations de commerce et de logement;
- La rue Vanderkindere est inscrite en liseré de noyau commercial au plan régional d'affectation du sol;
- L'immeuble n°544 sur lequel porte la demande présente un volume de gabarit principal R+1+toiture à versants à front de la rue qui se prolonge par :
  - un volume annexe (2 niveaux à toit plat) situé en mitoyenneté de gauche et surmontée d'un volume de très faible emprise et de faible hauteur, abritant un WC situé au dernier entresol;
  - un volume annexe d'un niveau, de même profondeur que l'annexe précitée, située entre celle-ci et la mitoyenneté de droite et à usage de terrasse accessible depuis le 1<sup>er</sup> étage;
- La maison comporte 1 commerce au rez-de-chaussée, qui inclut les superficies des volumes d'annexe pré-citées ainsi qu'un 1 logement aux étages;
- La façade du rez-de-chaussée est composée d'une entrée commune au logement et au commerce, accessible via le couloir / sas qui mène à la cage d'escalier et d'une fenêtre percée dans la maçonnerie qui offre au commerce une petite vitrine;

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

- La demande de permis porte sur la transformation de cet immeuble mixte, avec rehausse de la toiture principale et modification de la façade arrière;

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

- Dans la situation de fait, l'immeuble est occupé par un commerce au rez-de-chaussée et un logement au niveau +1 (pièce de vie) et dans les combles (chambres);
- Le projet propose de transformer l'immeuble, de conserver un rez-de-chaussée commercial et d'aménager deux logements dans les étages :
  - Le niveau +1 est projeté en logement une chambre;
  - Le deuxième étage et l'espace sous comble sont projeté en logement duplex à 2 chambres;
- Le profil de la toiture principale à deux versant est rehaussé et vient s'aligner sur celui de l'immeuble mitoyen sis au n°546;
- La façade avant est totalement retravaillée à partir du 1<sup>er</sup> étage, avec la mise en place d'un oriel en saillie sur 2 niveaux;
- Celui-ci sera recouvert d'un bardage en bois, alors que la reste de la façade sera enduit;

- L'avancée se termine en toiture par une terrasse et une lucarne, réalisée dans le même vocabulaire architectural, mais en retrait du plan de la façade principale;
- A l'arrière de l'immeuble, les annexes sont également retravaillées;
- Des terrasses sont aménagées, dans le respect du Code civil;
- Seule une rehausse minime de mur mitoyen du côté de l'immeuble sis au n°542 s'avère nécessaire;

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

- en matière de programme, le projet conserve la mixité au sein de l'immeuble, et y intègre un logement de 1 chambre à coucher, qualitatif et pouvant agir comme espace tampon entre le commerce et un logement plus important aux étages;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'inscrit dans les gabarits des bâtiments principaux de la rue, en se raccordant à leurs toitures. Le projet s'étend sur l'arrière de la parcelle, engendrant une légère dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur, mais non préjudiciable pour les constructions voisines;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet conserve un petit jardin de pleine terre. Ce jardin sera réservé à l'usage du commerce, vu la configuration des lieux;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, l'immeuble ne dispose pas de garage privatif, mais, le quartier, situé à proximité de la chaussée de Waterloo, est bien desservi en transports en commun (lignes de tram 7 et de bus 38 de la STIB, lignes W et 365 du TEC et lignes 136 et 137 de De Lijn) et en parkings publics (complexe « Bascule »);
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, les installations sont maintenues;
- quant aux autres aspects propres à la demande, le projet propose une reconfiguration qui crée une rupture par rapport au contexte environnant de typologie de maisons vernaculaires ;
- d'autant plus cet oriel sur deux niveaux qui interrompt la nouvelle corniche et qui constitue un fort débordement très impactant au sein de la perspective ;
- En effet considérant que la maison de style néoclassique témoigne du passé de la commune et de la première urbanisation de la rue Vanderkindere et considérant qu'elle fait partie d'une enfilade de maisons du même style et/ou de plus grands immeubles datant du début du XXe siècle de style éclectique ;
- Il convient, dès lors, en envisageant une transformation et/ou une extension de ce type d'architecture, de respecter le vocabulaire stylistique d'origine et de maintenir la typologie caractéristique ;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - Cette dérogation concerne la profondeur de l'annexe arrière au 2<sup>ème</sup> étage;
  - Bien qu'elle s'aligne sur la profondeur du mitoyen le plus profond, elle dépasse de plus de 3 mètres (4,75 mètres) celle du n° 546;
  - Le recul latéral de cette annexe par rapport à la mitoyenneté de droite ce côté est tout de même de 234 centimètres, et le mur mitoyen 544/546 est assez haut, ce qui limite fortement les éventuelles nuisances sur le n°546;
  - Au 2<sup>ème</sup> étage, la demande propose l'aménagement d'une petite terrasse prolongée d'une aire de toiture verte, avec pare-vue latéral d'une profondeur de 2,70 mètres, conforme au règlement régional d'urbanisme
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) :
  - Une demande de dérogation concerne l'oriel en saillie sur la façade avant;
  - Il s'agit d'un élément que l'on retrouve à plusieurs reprises dans la rue;
  - Sa largeur ne dépasse pas 2/3 de celle de la façade, et la hauteur libre sous cet élément est supérieure à 3,30 mètres;
  - Cependant celle-ci impacte visuellement fortement la perspective de la rue et marque une rupture significative ;

**Considérant les dérogations à l'article II du RRU, le projet suscite les observations suivantes :**

- RRU, Titre 2, article 10 : luminosité :
  - La dérogation concerne l'apport de lumière naturelle dans le salon du logement duplex;
  - Elle est de faible ampleur, la surface éclairante s'élevant à 5,30 m<sup>2</sup> au lieu de 5,69 m<sup>2</sup>;
  - La baie en façade avant est développée à son maximum possible en fonction de la largeur réglementaire de cet oriel et de l'imposition du respect de la PEB;
- RRU, Titre 2, article 17 : Local vélo :

- Il n'a pas été prévu d'aménager un local vélo en sous-sol, mais il ne s'agit pas non plus d'un immeuble neuf.
- Chaque logement dispose d'une grande cave au niveau -1. Il n'est donc pas nécessaire de subdiviser l'espace afin d'aménager un local supplémentaire pour un programme de 2 logements;

Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux, et que pour ce faire, le maintien de la façade actuelle est souhaitable. Une rehausse peut-être envisagée pour autant qu'elle s'intègre au sein d'une façade existante en visant le respect du vocabulaire stylistique d'origine de cette dernière ;

**AVIS DEFAVORABLE** 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 24/04/2019**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-44362-2018 - Enquête n° 050/19**

**Demandeur : Madame Laurence CABAY**

**Situation : Avenue de l'Observatoire, 128**

**Objet : transformer une maison unifamiliale et aménager un espace de profession libérale à la place du garage**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44362-2018 introduite le 30/11/2018 par Madame Laurence Cabay et visant à transformer une maison unifamiliale et aménager un espace de profession libérale à la place du garage sur le bien sis avenue de l'Observatoire 128;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°50 – Quartier Hamoir-Observatoire (A.R. du 27/05/1999) - et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

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

- non-respect de l'article n°0.5 - Garages qui prescrit "il sera prévu au moins un emplacement de garage par logement et de préférence incorporé dans les immeubles", en ce que la demande supprime un garage et que les places proposées pour du parcage se situent en zone de recul;
- non-respect de l'article n°11.1 - Zones de recul en zone d'habitat en ordre ouvert qui prescrit "il s'agit d'une zone libre de toute construction, exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysagé, à l'accès des entrées particulières, au chemin carrossable et à l'aire de manœuvre", en ce que la demande prévoit deux emplacements de parcage en zone de recul;
- application de l'article 15.2.1 - Immeubles remarquables et exceptionnels qui prescrit " ces immeubles doivent être préservés en raison de leurs qualités architecturales ou en raison du rôle qu'ils jouent dans l'histoire de la commune, de l'architecture, du folklore de la place qu'ils tiennent dans l'équilibre urbain. Pour ces édifices, la modification de la situation existante de fait, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder le patrimoine culturel et historique. Toute demande de permis d'urbanisme sera soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation. Les numéros 128-130 sont des villas jumelées construite par l'architecte Octave Van Rijsselbergh";

**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 25/03/2019 au 08/04/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

30/11/2018 : dépôt de la demande;

23/01/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/02/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/03/2019 au 08/04/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/04/2019 : 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 Vert émis le 28/03/2019 :

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

Arbres à haute-tige:

Modalités:

- Le projet d'aménagement ne comprend pas d'abattage d'arbres de haute-tige.
- Le projet d'aménagement prévoit le maintien de tous les arbres de haute-tige de la parcelle.
- Le projet d'aménagement ne prévoit pas de plantation d'arbres de haute-tige.

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.

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

- l'avis de la CRMS émis le 22/03/2019 :
  - les différentes interventions projetées entament partiellement l'intégrité stylistique et la cohérence historique du bien, surtout au niveau des ouvertures, des divisions et du système distributif;
  - ces interventions devraient être réétudiées, eu égard aux divisions et ouvertures existantes, représentatives d'une villa bourgeoise signée par un grand architecte du début du XXe siècle;
  - Les interventions au niveau 0, font disparaître le mur séparatif avec sa porte et châssis d'origine entre le hall d'entrée historique et le corridor menant vers l'espace garage, alors qu'il suffirait de laisser la porte centrale ouverte pendant les heures de consultation. La CRMS suggère de renoncer à ce poste;
  - Les interventions au niveau 1, principalement la disparition des doubles-portes avec division à petit-bois et huisseries d'origine au profit de portes coulissantes et d'une armoire-bibliothèque de même que la disparition de la cheminée Sécessionniste du salon, pénalisent la mise en œuvre d'origine et ne semblent pas forcément nécessaire à un meilleur fonctionnement distributif. La CRMS suggère de revoir ce poste en préservant au maximum ces éléments d'origine représentatifs;
  - Les interventions en façade arrière, à savoir, le remplacement de la porte de garage, l'agrandissement de la baie à droite du garage et l'agrandissement de la baie du 1<sup>er</sup> niveau, accompagné de l'ajout d'un balcon en bois, en modifiant la relation entre les pleins et les vides en façade arrière et ont un impact visuel important sur la composition de cette façade. La CRMS est consciente que ces interventions tendent vers l'amélioration de confort grâce à l'apport de lumière naturelle au niveau 0, pour le cabinet médical, ainsi qu'au niveau 1, pour la cuisine. Elle insiste pour que soit préservé l'encadrement cintré de l'ancien garage afin de sauvegarder la lecture de cette ancienne fonction et permettre une éventuelle réversibilité future;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue est bordée d'arbres d'alignements, les terrains sont bordés de haies vives à l'alignement;
- Dans ce tronçon, la rue est caractérisée de villas dont plusieurs villas jumelées;
- La villa sur laquelle porte la demande :
  - fait partie de l'ensemble de villas jumelées avec le numéro 130 et ont été construites au début du siècle par l'architecte Octave Van Rijsselbergh;
  - présente une typologie à 3 façades et un gabarit R+2+Toiture de type « Mansart »;
  - possède un garage, uniquement accessible par l'arrière en faisant le tour de la propriété;
  - dispose d'une zone de recul latérale et d'un jardin qui sont largement plantés et d'une aire de manœuvre au niveau de la zone de recul;
  - Une demande de permis d'urbanisme a été introduite fin des années 90 pour la construction d'une orangerie;
  - Le permis a été délivré mais la demande n'a jamais été mise en œuvre;
- Le plan de la situation existante se présente comme suit :
  - Sous-sol : caves;
  - Rez-de-chaussée :
    - L'entrée se fait latéralement sous le porche et donne accès à un débarras, l'escalier vers l'étage et un long couloir;
    - Depuis ce couloir des accès vers le garage, un WC, un autre débarras et un deuxième escalier vers le sous-sol;
  - 1<sup>er</sup> étage :
    - Le porche amène au niveau de l'entrée principale avec salle-de-bain, WC, salon, cuisine, salle-à-manger en communication avec un bureau, également accessible depuis le salon;
  - Étages : chambres et salles d'eau;
- La maison de droite (n°30) est sa maison jumelée;
- La maison de gauche (n°26) fait également partie d'un ensemble de maisons jumelées avec le n°24 de même gabarit et de même typologie;

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

- Les transformations intérieures avec modifications structurelles et non structurelles;
- Les modifications de baies en façade arrière, au niveau du garage, du débarras et du 1<sup>er</sup> étage;
- La construction d'un balcon de plus d'1,30m de profondeur;
- La pose de pavés en zone de recul et zone latérale pour la création de deux emplacements de parking;

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

- Le programme prévoit la transformation d'un garage existant en un cabinet d'ophtalmologie ainsi que la redistribution des circulations et des pièces au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage;
- Le sous-sol et les autres étages restent inchangés, tout comme les façades avant et latérale;
- Les baies sont modifiées au niveau de la façade arrière pour permettre d'une part la pose d'un châssis en lieu et place de l'ancienne porte de garage, l'allège de la baie au niveau du débarras est supprimée afin de faciliter l'accès vers le jardin et au premier étage la baie depuis la nouvelle salle-à-manger est agrandie afin de faciliter l'accès vers le nouveau balcon;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
  - Sous-sol : inchangé;
  - Rez-de-chaussée :
    - Conserve l'entrée de service et pour la patientèle;
    - L'entrée se fait sur une salle d'attente, en communication avec un hall desservant, un débarras, le WC et le cabinet de profession libérale ainsi qu'un petit dégagement desservant l'escalier vers le sous-sol et un grand débarras;
    - Le cabinet se compose de deux pièces, l'une d'accueil et l'autre de consultation;
  - 1<sup>er</sup> étage :
    - L'accès vers le hall d'entrée principal est maintenu;
    - Un vestiaire est créé à la place de la salle-de-bain et mène à un WC;
    - Les espaces de vie sont communicants via des démolitions structurelles et la suppression des portes;
    - Le salon de lecture, la salle-à-manger et la cuisine sont tout en longueur et mènent en bout de course à un balcon;
  - Étages : inchangés;

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

- en matière de programme :
  - le changement d'utilisation du garage en profession libérale peut être envisagé et ne suscite comme observation que le respect des prescrits du PPAS;
  - considérant d'autant plus que les éléments de décors du rez-de-chaussée sont moins significatifs qu'au 1<sup>er</sup> étage;
  - les interventions au niveau de la circulation et de la redistribution des espaces du 1<sup>er</sup> étage ne peuvent s'envisager au détriment des décors existants, au regard du caractère remarquable du bâtiment;
  - considérant également la parqueterie qu'il est indispensable de conserver et qu'une modification du cloisonnage ne permettra pas de conserver;
  - il est également à considérer que la distribution des espaces, correspondant à une habitabilité ancienne, peut, au regard des larges dimensions, convenir à un mode d'habitat actuel et qu'un agrandissement des espaces n'est pas nécessaire et supprimera la volonté d'une distribution graduelle des espaces du public vers le privé, typique du début du 20<sup>ème</sup> siècle;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la création du balcon induit un promontoire créant des vues sur la voisinage, bien qu'un recul d'1,90 mètre soit observé par la création d'une partie plantée;
  - dès lors, la largeur totale, telle que prévue est superflue et la constitution d'un élément, fort présent et dénaturant la façade existante et trop proche de la mitoyenneté, devient non nécessaire au regard des surfaces accessibles de terrasse et jardin existants;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les plantations et les arbres sont en totalité maintenus sur la parcelle;
  - une partie de l'ancien accès carrossable est rendu en pleine terre via la suppression des anciens pavés;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la suppression du garage induit une dérogation qui peut être supprimée dès lors qu'il soit autorisé d'utiliser l'aire de manœuvre en zone de recul pour deux emplacements de parcage;



- en matière d'interventions au niveau des façades :
  - le remplacement de la porte de garage, induit la suppression du cintrage et l'appauvrissement d'une architecture remarquable;
  - la conservation de cette porte en bois et son vitrage est envisageable au regard de l'utilisation de la pièce future;
  - la suppression de l'allège de la baie du débarras afin de faciliter l'accès au jardin ne suscite aucune objection;
  - l'agrandissement de la baie pour un accès au balcon, dès lors que la construction du balcon n'est pas souhaitable, ne peut être envisagée qu'à la condition de maintenir une hauteur d'allège afin de respecter les proportions de la façade;
  - le renoncement à ces modifications, hormis la porte d'accès vers le jardin, permet de conserver une typologie esthétique étudiée entre les pleins et les vides ainsi que le maintien de nombreux éléments de décors;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête :
  - application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations à un ppas) :
    - dérogations au articles 0.5 - garage et 11.1 - zone de recul :
      - La suppression du garage au sein de la villa entraine la suppression de tout emplacement de parking sur la parcelle et la position prévue pour la création de deux emplacements de parcage à l'air libre ne peut être envisagée étant donné qu'elle se situe au nouveau de la zone de recul;
      - Suivant l'article 0.5, les emplacements de parking sont aménagés de préférence incorporés dans les immeubles mais peuvent être autorisés à la condition que des plantations soient réalisées à leur périphérie afin de dissimiler les véhicules;
      - Suivant l'article 11.1, la zone de recul doit être libre de toute construction et est exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysagé en dehors des accès carrossables, piétonniers et des aires de manœuvres;
      - Dans la situation de droit, au niveau de la zone de recul, une aire de manœuvre existe et en situation de fait, cette zone a été pavée;
      - Au regard de l'aire de manœuvre déjà existante, et des prescrits de l'article 0.5 de protection par des plantations par rapport à la parcelle mitoyenne de gauche ainsi que de la voirie, deux emplacements de parcage peuvent être envisagés, supprimant de ce fait la dérogation de suppression du garage et de son emplacement de parcage;
      - D'autant plus l'amélioration apportée, en effet, les véhicules ne doivent plus contourner la propriété jusqu'en intérieur d'ilot afin d'accéder au garage et restent maintenue à front de voirie;
  - application de l'article 15.2.1 du PPAS n°50 (Quartier Hamoir-Observatoire) : demande de certificat, permis d'urbanisme ou de permis de lotir portant sur un immeuble remarquable et exceptionnel repris comme tel au PPAS :
    - Les modifications ne sont pas visibles depuis l'espaces publique et ne concernent que la façade arrière;
    - Cependant les proportions étudiées de cette façade arrière, participent à l'ensemble du bâtiment et ne peuvent être modifiées telle que projeté;
    - Les travaux intérieurs ne doivent pas être réalisés au détriment des éléments de décors existants;

**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 :
  - Les modifications ne concernent que la façade arrière et l'aménagement intérieur;

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

- renoncer au balcon en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage;
- conserver la typologie de la porte de garage existante et renoncer à la modification de cette baie et maintenir son plein-ceintre;
- maintenir une hauteur d'allège d'environ 40cm au niveau de la baie au 1<sup>er</sup> étage (baie de la cuisine);

- renoncer aux modifications intérieures et le réaménagement spatial du 1<sup>er</sup> étage au détriment de tous les éléments de décors;
- maintenir la porte, au niveau 0 entre l'entrée et le corridor et préserver ses éléments de décors;

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 aménagements intérieurs, du balcon en façade arrière et des modifications de baies;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet ne doit pas constituer de nuisances pour le voisinage ni dénaturer la façade existante ni les éléments de décors intérieur d'un bâtiment remarquable et exceptionnel;

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-DU s'abstient.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 24/04/2019**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-44183-2018 - Enquête n° 052/19**

**Demandeur : S.A. Immobilière DIMO - Madame Noémi BERENBAUM**

**Situation : avenue Napoléon 148**

**Objet : mettre en conformité la modification du relief du sol, la création de murs de retenue de terres et le placement d'un portail d'entrée**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44183-2018 introduite le 14/08/2018 par la S.A. Immobilière DIMO - c/o Madame Noémi Berenbaum, et visant à mettre en conformité la modification du relief du sol, la création de murs de retenue de terres, et le placement d'un portail d'entrée sur le bien sis avenue Napoléon 148;

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 - arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993, et y déroge;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
  - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
    - art. 0.7 : Plantations existantes;
    - art. 1.3 : Implantation;
    - art. 13.0 : Zones de jardins;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2019 au 08/04/2019 inclus, et l'absence de réclamation ou observation;

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

14/08/2018 : dépôt de la demande;

22/02/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/03/2019 au 08/04/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/04/2019 : séance de la commission de concertation;

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

- Le bien est situé le long de l'avenue Napoléon, dans le tronçon compris entre l'avenue des Eglantiers située au Nord et l'avenue du Prince d'Orange située au Sud;
- La demande figure la maison existante comme implantée sur un « terrain de fond » (pleine propriété de 11 ares et 42 centiares renseignée dans l'attestation de propriété) faisant partie d'une parcelle de contenance plus importante (11 ares et 44centiares + 8 ares et 67 centiares);
- Cette surface de « terrain de fond », ainsi que celle du « terrain à front de l'avenue » faisant partie de la même parcelle, ne présentent pas la surface minimale requise par les prescriptions du PPAS pour la création d'une parcelle autonome (14 ares au minimum);
- Cette situation parcellaire n'empêche cependant pas la construction de plusieurs logements sur cette parcelle;
- La villa existante est implantée à moins de 5 mètres des limites latérales et à plus de 40 mètres à compter de l'alignement, ce qui engendre l'application des règles propres aux constructions sur lot de fond;
- La maison a fait l'objet de plusieurs agrandissements en dérogation au plan particulier d'affectation du sol;
- La partie de parcelle à l'avant n'est pas bâtie et est aménagée de manière paysagère;

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

- La mise en conformité de :
  - la modification du relief du sol entre la terrasse de la maison et la parcelle attenante du côté de la rue;
  - la pose d'éléments de soutènement et de stabilisation le long de cette limite séparative et le long du chemin d'accès situé sur la gauche de la parcelle;

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

- Le projet tend à aplanir le terrain vers l'Ouest, ce qui engendre le développement d'un système de soutènement relativement conséquent le long de la limite séparative de la zone avant, laquelle est bâtissable;
- La modification du relief du sol engendre un surplomb d'approximativement 1 mètre à la limite de copropriété, préjudiciable à l'utilisation et la privacité de la zone en contrebas;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations à un PPAS) :
  - art. 0.7 : Plantations existantes : les plantations existantes ont été supprimées au droit des travaux de modification du relief du sol, ce qui n'a plus pour effet d'assurer une transition harmonieuse entre les zones;
  - art. 1.3 : Implantation : les dispositifs de soutènement sont implantés au droit de la limite avant de la copropriété et à moins de 5 mètres des limites séparatives de la parcelle (la prescription 2.3.3 est d'application s'agissant d'un lot de fond);
  - art. 13.0 : Zones de jardins : le mur séparatif constitue une construction à l'impact non négligeable qui ne peut être assimilé à une petite construction directement complémentaire à l'affectation de la zone;

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

- abaisser le mur de soutènement de manière à limiter la rehausse de terrain à 50cm maximum à la limite séparative entre les 2 lots de la copropriété et ce, sur toute sa longueur jusqu'à la limite séparative latérale ;
- assurer la plantation de la parcelle de manière à assurer une transition harmonieuse entre les deux zones de copropriétés ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le relief du sol est bien modifié;
- d'être accessoires en ce que cela ne remet pas en cause la viabilité des terrains;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les qualités paysagères et le potentiel constructif des lots sont maintenus;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les articles 1.3 et 13 du PPAS seront respectés;

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

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater 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 24/04/2019**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-44318-2018 - Enquête n° 046/18**

**Demandeur : Monsieur Olivier GERARDIN et Madame Charlotte BOYER**

**Situation : avenue Coghen 100**

**Objet : transformer et étendre une maison d'habitation par l'ajout d'un étage supplémentaire.**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44318-2018 introduite le 05/11/2018 par Monsieur et Madame Olivier Gerardin - Charlotte Boyer, et visant à transformer et étendre une maison d'habitation par l'ajout d'un étage supplémentaire en recul sur le bien sis avenue Coghen, 100;

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 d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2019 au 08/04/2019 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *rupture de l'alignement au sein de l'intérieur d'ilot;*
- *la séparation projetée au niveau des terrasses risque de rompre l'harmonie visuelle de l'alignement de l'avenue Coghen;*
- *le nouveau volume dépasse en hauteur et en largeur;*
- *disparition trop nombreuse des arbres;*
- *pourquoi construire une terrasse alors qu'il y a déjà un jardin;*
- *Quid de l'écosystème des intérieurs d'ilots;*

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

05/11/2018 : dépôt de la demande;

07/12/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

25/02/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/03/2019 au 08/04/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/04/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison d'habitation mitoyenne sur laquelle porte la demande est située au centre du tronçon de l'avenue Coghen qui est délimité par la rue des Cottages au Nord et l'avenue de Messidor au Sud;
- Cette partie de l'avenue compte des constructions mitoyennes de gabarit variant de R+1+ toiture à versants, à R+5+toiture plate, en passant par des gabarits R+2+toiture plate ou à versants. Les constructions comptent systématiquement une zone de recul, aménagé en jardinet ou en accès au garage;
- La maison unifamiliale faisant l'objet de la demande s'inscrit dans un petit sous-ensemble de 3 constructions de style et de gabarit homogène (façades de maçonneries et bandeaux de pierre blanche, accès bel étage, bow-window,...). Les façades arrières présentent de nombreuses annexes et une absence totale de cohérence;

- L'habitation dispose, outre des espaces de vie au bel étage, de 3 chambres + salle de bains au 1<sup>er</sup> étage, et 1 chambre + dressing + bureau + salle de bains au 2<sup>ème</sup> étage. La toiture plate n'est pas isolée;

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

- Elle vise la réintroduction de la demande du permis d'urbanisme n°16-38825-2008, qui a fait l'objet d'une délivrance du permis d'urbanisme mais pas d'une mise en œuvre;
- Elle vise le maintien de la maison unifamiliale, mais prévoit d'en réorganiser les espaces intérieurs;
- Elle propose d'agrandir les espaces de nuit au profit d'une chambre pour parents (ch.4) aux dimensions confortables et salle de douche jointe;
- Elle prévoit, pour ce faire, un nouveau volume sur la toiture plate de l'immeuble, et dont la façade avant est maintenue en recul de ± 1,80 mètre par rapport au plan de façade. La façade arrière prolonge la façade arrière du corps principal de bâtisse. Les reculs créés sont inaccessibles sauf pour entretien. Le volume est limité en hauteur et présente une toiture à double pente faible, la faite étant situé parallèlement à la voirie. La présence de l'acrotère en façade avant contribue à diminuer l'impact du volume mitoyen créé (différence de hauteur de 2,65mètres);
- Elle prévoit des matériaux de façade tels que le zinc pré patiné gris clair pour la nouvelle toiture, des façades en plaques de fibre ciment, de ton gris anthracite. Les châssis sont prévus en aluminium laqué de ton gris foncé et l'ensemble des toitures inaccessibles sont isolées par rapport à l'étage inférieur;

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

- Considérant le programme du demandeur et la réorganisation des espaces intérieurs en conséquence;
- Considérant la variation de gabarit de la rue;
- Considérant également que la maison unifamiliale s'inscrit dans un petit sous-ensemble de 3 constructions de style et de gabarit homogène (façades de maçonneries et bandeaux de pierre blanche, accès bel étage, bow-window,...);
- Considérant que les façades arrières présentent de nombreuses annexes et une absence totale de cohérence;
- Considérant que la façade avant est terminée par un mur acrotère en 2 modules de gradins;
- Considérant que les matériaux envisagés sont sobres;
- Considérant que les percements, en façade avant, sont prévus dans le prolongement des baies existantes;
- Considérant que le nouveau volume est prévu couvert par une toiture à double versants;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
  - Considérant que le projet consiste en une rehausse de la maison, construite sur la toiture plate générale du bâtiment;
  - Considérant que le volume bâti se voit rehaussé par rapport aux voisins de gauche et droite;
  - Considérant qu'en situation existante, les 3 constructions sont alignées;
  - Considérant que ce nouveau volume est prévu en mitoyenneté de part et d'autre;
  - Considérant qu'il observe un recul de l'ordre de 1,80 mètre par rapport au plan de façade avant;
  - Considérant que sa hauteur totale, par rapport au niveau de la toiture plate existante varie de 2,26 mètres à 3,34 mètres;
  - Considérant qu'aucune perte d'intimité, ni d'ensoleillement, sont à craindre pour les propriétés voisines, et plus particulièrement la maison voisine de gauche, située au Nord du projet, le volume étant situé en toiture, et la construction voisine présente des retraits en façade avant, bien au-delà d'un premier volume de liaison plus imposant et situé au Sud;
  - La dérogation peut, dès lors, être envisagée;

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. Urban - DU et DPC s'abstiennent.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 24/04/2019**  
**objet n°11**

**Dossier 16-44323-2018 - Enquête n° 042/19**

**Demandeur : Monsieur Flavio Pereira**

**Situation : Rue Stanley 87**

**Objet : installer une terrasse sur une toiture plate au 1<sup>er</sup> étage**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44323-2018 introduite le 09/11/2018 par Monsieur Pereira Flavio, et visant à installer une terrasse sur une toiture plate au 1<sup>er</sup> étage sur le bien sis rue Stanley, 87;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n°06 du plan régional d'affectation du sol, portant sur l'atteinte en intérieur d'îlot,
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :  
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
  - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - non-respect de l'article n°4 du Titre I du RRU (profondeur de bâtisse) qui prescrit que : « *Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes (...) 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 le projet induit une profondeur de bâtisse dépassant celle du voisin le plus profond aux étages;
    - non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU (hauteur de toiture) qui prescrit que : « *La toiture répond aux conditions suivantes : ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence* », en ce que la terrasse projetée et sa structure portante dépassent la hauteur du profil mitoyen le plus haut;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2019 au 08/04/2019 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur l'aspect suivant :

- *Les vues et nuisances potentielles générées par la terrasse projetée, notamment vers le logement du n°79 de la rue Stanley;*

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

09/11/2018 : dépôt de la demande;

21/02/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/03/2019 au 08/04/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/04/2019 : 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 bâti en ordre fermé, à l'intérieur desquels on distingue des jardins plantés, des bâtiments, des parcelles entièrement bâties;
- L'immeuble n°87 sur lequel porte la demande est un immeuble mixte de commerce et deux logements, assez proche de l'angle, entièrement bâti au rez-de-chaussée;

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

- Aménager une terrasse surélevée sur une partie de la toiture plate du commerce, à l'usage de l'appartement du premier étage;

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

- la terrasse tel que proposé déroge au Titre I articles 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle est construite en partie au-delà de la profondeur et de la hauteur des deux immeubles voisins;
- la présence de lanterneaux dans la toiture plate nécessite le rehaussement de cette terrasse de 70 centimètres par rapport au niveau fini de la toiture, au détriment de l'éclairage naturel du commerce du rez-de-chaussée;
- la terrasse surélevée engendre des vues plongeantes et n'est pas aisément accessible du fait du maintien du garde-corps en maçonnerie;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête de dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction), toute la partie en dérogation de la terrasse telle que proposée porte atteinte aux qualités d'habitabilité des immeubles voisins vu le rehaussement de 70 centimètres de cette terrasse et les vues plongeantes qui s'en suivent au détriment des jardins et façades arrières du voisinage;
- La couverture des lanterneaux est préjudiciable aux qualités d'éclairage naturel du rez-de-chaussée;
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), le projet tel que proposé porte effectivement atteinte à l'intérieur de l'îlot;

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

- ne pas réaliser la partie de la terrasse en dérogation et en limiter la profondeur maximale à l'alignement de la façade arrière de l'immeuble voisin de gauche (n°89);
- ne pas couvrir les lanterneaux du commerce du rez-de-chaussée;
- réaliser une nouvelle terrasse de plein-pied avec le niveau de l'appartement et supprimer le garde-corps en maçonnerie existant;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'il s'agit toujours de maintenir une partie de la terrasse;
- d'être accessoires en ce que la partie portant réellement atteinte à l'intérieur d'îlot est supprimée;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la partie centrale projetée dérogeait aux articles 4 et 6 du RRU;

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

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

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

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



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 24/04/2019**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-44327-2018 - Enquête n° 053/18**

**Demandeur : Madame Marine DEBUYST**

**Situation : rue Roberts Jones 72**

**Objet : aménager le jardin de manière paysagère, implanter une piscine non couverte et abattre 4 arbres.**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44327-2018 introduite le 14/11/2018 par Madame Marine Debuyst, et visant à aménager le jardin de manière paysagère, implanter une piscine non couverte et abattre 4 arbres sur le bien sis rue Roberts Jones, 72;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;
- 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 :

- article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2019 au 08/04/2019 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 à l'abattage des arbres;*
- *l'abattage des arbres induit des vues gênantes;*
- *l'implantation de la piscine se fait au détriment du paysage;*

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

14/11/2018 : dépôt de la demande;

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

26/02/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/03/2019 au 08/04/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/04/2019 : 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 28/03/2019 :

**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 140 cm de circonférences.*
- *Ces abattages concernent un frêne à fleurs, un tulipier de Virginie, un sapin et un thuya.*
- *Le projet ne renseigne pas sur le nombre, les dimensions et les essences des arbres à conserver.*
- *Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.*
- *Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 4 arbres de haute-tige, trois pommiers et un prunus de dimensions inconnues.*
- *Le Service Vert impose dès lors que la force de ces replantations soit de minimum 16/18 cm de circonférence à la plantation.*

- Celles-ci 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 est en accord avec les espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou et les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora),

#### **Massifs de plantations :**

Modalités :

- Le projet prévoit la plantation de plusieurs massifs arbustifs ou de sujets isolés. Le Service Vert impose que la force de ces plantations soit de 80/100 cm de hauteur minimum à la plantation.
- Le choix des arbustes se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:
- Arbustes: 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.
- Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.

#### **Zones de recul :**

Modalités :

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 05/04/2019 :

#### **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).*

Quant à la présente demande :

*Les plans ne comportent aucune référence altimétrique, idéalement le niveau du rez-de-chaussée du bâtiment;*

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert composé essentiellement de maisons unifamiliales et de quelques petits immeubles de logements;
- Dans ce quartier, l'avenue Roberts Jones comprend sur sa rive sud un habitat en ordre continu formé essentiellement de maisons, à l'instar de celle de la demande;
- Les jardins paysagers se développent au Sud, et la parcelle sise au n° 68 dispose d'une piscine non couverte implantée en fond de parcelle (permis d'urbanisme n°16-43327-2017);
- La maison n° 67 sur laquelle porte la demande est implantée en retrait par rapport à l'alignement et présente une typologie de 3 façades (mitoyenne avec le n° 70);
- Les bâtiments de part et d'autre de la demande présentent des gabarits similaires et disposent de toitures à versants;
- La rue Roberts Jones étant courbe et la parcelle se trouvant du côté intérieur de cette courbe, la parcelle présente une forme de « quartier de tarte » avec une grande largeur à front de la rue et un fond de parcelle légèrement plus étroit, soit ± 18 mètres;

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

- La construction d'une piscine non couverte, et le réaménagement paysager de la parcelle;

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

- La création de la piscine en fond de parcelle propose un recul de 3,70 mètres par rapport au jardin de la parcelle de derrière (site de l'école « Notre Dame des Champs ») et s'implante du côté de la limite séparative de gauche, celle-ci étant entourée de large haies touffues, et à proximité de la piscine du n°68;
- L'implantation en fond de parcelle assure un éloignement de l'ouvrage par rapport aux habitations;
- Cependant cette implantation nécessite l'abattage de plusieurs arbres;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la construction s'implante en fond de parcelle de sorte à pouvoir préserver la quiétude des habitations voisines,
  - la piscine sera dépourvue de superstructure de couverture, de sorte à en minimiser l'impact;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la piscine présente une surface de 47 m<sup>2</sup> et la terrasse adjacente 46 m<sup>2</sup>, ce qui semble proportionné par rapport à la taille de la parcelle et des jardins environnants,
  - toutefois, les formulaires joints à la demande ne font pas état de la valeur réelle de cette augmentation d'imperméabilisation;
  - considérant la présence d'arbres au niveau de l'implantation projetée de la piscine et l'appauvrissement qu'engendrerait leur abattage, ainsi que la perte d'une intimité entre les parcelles, il y a lieu de prévoir un déplacement de la piscine afin de maintenir ces arbres;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - les eaux de ruissellement de la nouvelle terrasse seront raccordées au réseau existant;
  - néanmoins et au vu de l'ampleur des dimensions de la piscine et de sa terrasse (> à 30 m<sup>2</sup>), il y a lieu de tendre au respect du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie et de favoriser la réinfiltration de celles-ci;
- quant aux autres aspects de la demande :
  - suivant les explications données en séance, toutes les machineries et les installations techniques pour le fonctionnement de la piscine ou les équipements divers, susceptibles d'engendrer des nuisances sonores, sont intégrées dans le volume bâti de la maison existante;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - Le projet conserve des aménagements paysagers qualitatifs et de pleine terre;
  - Les installations techniques liées au fonctionnement de la piscine seront comprises dans l'enveloppe de la maison existante;
  - Il serait judicieux de prévoir que la terrasse jouxtant la piscine puisse être perméable;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - L'implantation de la piscine à l'arrière de la parcelle permet de ne pas porter atteinte aux qualités d'habitabilité du bien en lui-même, mais également des constructions voisines;
  - L'arrière du terrain est mitoyen avec le site d'une école accessible depuis la rue Edith Cavell;

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

- Renoncer à l'abattage des arbres et préciser exactement en plan leurs positions, leurs dimensions ainsi que l'emprise des couronnes;
  - Déplacer l'implantation de la piscine en maintenant cette implantation au-delà d'1m de toute couronne d'arbres à maintenir;
  - Rendre l'éventuelle terrasse jouxtant la piscine perméable;
  - Tendre au respect du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie et favoriser la réinfiltration de celles-ci;
  - Répondre aux conditions du Service Technique de la Voirie concernant les cotations altimétriques;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la demande peut s'envisager dans une certaine mesure;
  - d'être accessoires en ce que le projet tiendra davantage compte de son contexte paysager;
  - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact de la demande au regard des spécificités de l'intérieur de l'îlot sera limité;

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** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 24/04/2019**  
**objet n° 14**

**Dossier 16-44308-2018 - Enquête n°040/19**

**Demandeur : Monsieur Landmann S.A.SFI**

**Situation : Avenue Montjoie 94**

**Objet : La démolition d'une villa unifamiliale et la construction d'une villa à appartements**

**AVIS**

La Commission de concertation décide de reporter son avis dans l'attente d'une visite sur place.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 24/04/2019**  
**objet n° 15**

**Dossier mixte de permis d'urbanisme n°16-44469-2019 (article 177) et de permis d'environnement de classe 1B n°10271-5018 - Enquête n°039/18**

**Demandeur : S.A Investim Realisations c/o Madame Ariane Myressiotis**

**Situation : Rue de Linkebeek**

**Objet : Construire 8 maisons unifamiliales à trois façades (groupées par 2) ainsi que 4 immeubles comportant 35 logements pour un total de 43 logements sur la parcelle, construire un parking souterrain comportant 46 emplacements de stationnement**

**AVIS**

La Commission de concertation reporte son avis.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 24/04/2019**  
**objet n°16**

**Dossier 16-44147-2018 - Enquête n°043/19 - Article 126/1**

**Demandeur : S.P.R.L. E.C.B. - Monsieur EVRARD**

**Situation : Avenue Dolez 480 – 482**

**Objet : transformer et démolir-reconstruire un ensemble de bâtiments et création de 21 logements avec un sous-sol de 22 emplacements**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44147-2018 introduite le 13/07/2018, modifiée (indice A du 25/01/2019) en application de l'article 126/1 al. 4 du CoBAT, le 04/02/2019 par la S.P.R.L. E.C.B c/o Monsieur Evrard, et visant à transformer et démolir-reconstruire un ensemble de bâtiments et création de 21 logements avec un sous-sol de 22 emplacements sur le bien sis avenue Dolez, 480 - 482;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°38 - Quartier Verrewinkel (AG du 29/09/1994) - et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en termes d'implantation, de gabarit et d'esthétique;

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

Qu'aucune circonstance exceptionnelle ne justifie que la demande soit soumise à une étude d'incidences en application de l'article 148, §1<sup>er</sup> du CoBAT, le bien étant situé à plus de 60 mètres de la zone Natura 2000, et qu'entre la zone Natura 2000 et le projet, des parcelles sont bâties;

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

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot, la demande dépassant la profondeur de bâtisse du PPAS,

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

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

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

- non-respect de l'article n°0.6 « zone non aedificandi », qui prescrit «*Les zones 'non aedificandi' comportent : 5. Zone d'espaces verts; 6. Zone de recul; 7. Zone de jardin;*

- non-respect de l'article n°1.5 « aspect et matériaux », qui prescrit «*Aucune restriction quant à l'utilisation des matériaux dans la construction n'est imposée. Toutefois, l'utilisation des matériaux est subordonnée au respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles avoisinants; l'ensemble des façades reçoit un traitement identique par construction.*»;

- non-respect de l'article n°2 « zone mixte d'habitat et d'entreprise » :

- 2.2. Implantation et gabarit

- *L'implantation figure au plan. Elle consiste :*

- *pour l'habitation en bâtiments de deux niveaux + toiture à versants pour la construction principale et en annexe d'un niveau. Les annexes sont couvertes soit par la prolongation du versant arrière du bâtiment principal, soit par une toiture terrasse. Les règles relatives aux toitures et à la mesure des hauteurs sont semblables à celles qui figurent à l'article 1.4 ci-avant;*
- *pour l'entreprise, un bâtiment de 2 niveaux maximum recouverts par une toiture terrasse ou une toiture à versants;*

- *Pour les constructions souterraines, celles-ci sont limitées au tracé des bâtiments situés hors sol;*

- 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°12 du Titre I du RRU qui prescrit « la zone de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif »;

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 du Titre II du RRU, que cette dérogation est soumise à la décision du Fonctionnaire délégué, sans mesures particulières de publicités;

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

- application de l'article 207, §1 al.4 Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (article 333),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/10/2018 au 19/10/2018 inclus sur base de la demande telle qu'introduite, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

Le comité de quartier :

*o Des dérogations ont été accordées aux laboratoires Trenker pour étendre leurs activités et strictement limitées, notamment en hauteur,*

*o Le projet semble faire acquis des dérogations passées notamment en terme d'emprise,*

*o Le projet est en contradiction avec les parcelles voisines limitées à un logement / 7 ares, alors que le projet ambitionne 1 log/are,*

*o Le retour de la parcelle Trenker au logement doit se faire dans le respect du quartier,*

*o La question doit se poser de bâtir du logement sur l'emprise de l'entreprise, par dérogation au PPAS,*

*o La densité du projet s'apparente à un projet urbain alors qu'il est en périphérie,*

*o Le carrefour Delez/Engeland/Hospice est déjà très encombré, saturé à certaines heures,*

*o Le quartier n'est pas bien desservi en transports en commun, 1 voiture /logement ne suffit pas,*

*o La profondeur du rez-de-chaussée respecte les ¾ de la profondeur de la parcelle, mais pas les étages,*

*o Le gabarit réel s'apparente à un R+2+T, soit 1 niveau en dérogation. La dérogation au Titre I du RRU n'est pas demandée,*

*o Les façades ne sont pas d'aspect identique, et la modification de l'aspect général ne respecte pas la ZICHEE,*

*o La note explicative ne justifie pas les dérogations demandées. Elles ne sont pas acceptables au regard de l'impact sur le quartier,*

*o La dérogation de l'emprise du sous-sol n'est justifiée que par le nombre de voitures,*

Le voisin direct de gauche :

*o Le projet implique d'autres dérogations non sollicitées. La prescription 0.6 du PRAS s'applique et le projet porte atteinte à l'intérieur de l'îlot,*

*o Le projet doit être appréhendé comme sur un terrain vierge et l'autorité ne doit pas se laisser abusée par le poids du passé,*

*o Une dérogation à la règle doit demeurer l'exception,*

*o Il incombe au demandeur de démontrer que la dérogation est réellement indispensable pour la réalisation du projet, le respect de la règle étant impossible,*

*o La dérogation doit demeurer compatible avec les objectifs du règlement,*

*o La dérogation à l'implantation en zone de jardin (article 7.0) est une dérogation essentielle à l'affectation. La dérogation ne se justifie pas si non pour maximiser la densité du projet,*

*o La dérogation obtenue par les laboratoires Trenker l'ont été pour « l'amélioration des conditions d'exploitation et d'administration »,*

*o Dérogation 1.5 du PPAS : les terrasses doivent être intégrées à la toiture sans excéder les 2/3 de la largeur du versant et 4 mètres maximum. La dérogation est justifiée par le demandeur par le fait de localiser les terrasses aux dessus du volume chauffé, et de rationaliser l'enveloppe protégée et d'éviter les ponts thermiques. Or la règle doit tenir compte de la situation en ZICHEE,*

*o Les façades doivent recevoir un traitement identique, or le projet prévoit des panneaux fibrociment de teinte gris foncé, des bardages de bois ajourés, des briques rouges ou gris clair. Il est douteux que l'ensemble s'accorde avec l'ancienne brasserie,*

*o Une partie des bâtiments possède 3 niveaux, opérant une 'transition' entre la brasserie et le bâtiment à double versant, qui lui-même s'apparente à un gabarit R+2+T,*

*o Dérogation à l'article 1.4. Le point 0.0 est établi sur l'avenue Dolez, 1 mètre plus haut que le niveau naturel du terrain. La hauteur des façades doit être mesurée au-dessus du niveau des corniches et non en dessous. La hauteur de 6 mètres prescrites est dépassée (8,83, voire 9,58 mètres),*



- o Le sous-sol dépasse l'emprise du bâtiment,*
- o La dérogation à l'article 4 du RRU n'est pas justifiée,*
- o L'article 7 interdit plus de 2 voitures par parcelle, la parcelle ne devrait accueillir que 2 logements,*
- o Le projet déroge également à la prescription 12 du titre I du RRU (zone de cour et jardin),*
- o Le projet déroge également à la prescription 8 du titre I du RRU (hauteur),*
- o Le projet déroge également à la prescription 10 du titre I du RRU (éclairage naturel),*
- o Le projet comprend de nombreuses dérogations non ou insuffisamment justifiées. Ces dérogations pourraient être limitées si le projet était moins ambitieux,*
- o La zone Natura 2000 est à 58 mètres du fond de la parcelle,*
- o Le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux, n'étant pas compatible avec l'environnement immédiat, bâti ou non, et ayant des incidences inacceptables sur cet environnement immédiat. Le respect du bon aménagement des lieux est un principe fondamental du droit de l'urbanisme. Le projet est 7 fois plus dense que les parcelles voisines,*
- o Le programme offre 59 % d'appartement de 1 chambre, 13.7% d'appartements de 2 chambres. Le demandeur ne souhaite donc pas attirer les familles. On peut s'interroger de la pertinence d'offrir des petits logements dans un quartier peu desservi par les transports en commun. Ce programme paraît plus adapté en centre-ville,*
- o Le bassin d'orage et les citernes sont peu visiblement localisés en plan. Le dossier est lacunaire quant aux eaux sales (le quartier n'est pas relié à l'égout),*
- o Le projet entraîne une perte d'ensoleillement et une perte d'intimité, une gêne lumineuse vu le nombre de fenêtre faisant face à la maison voisine et une nuisance sonore,*

Un réclamant :

- o Est particulièrement interpellé par le nombre de logements (22) sur une parcelle d'une vingtaine d'ares, et par le gabarit projeté. S'il est vrai que l'emprise diminue légèrement, l'élévation du gabarit est contraire aux prescrits et lèse le voisinage. Les vues sur les parcelles voisines sont intrusives,*
- o Le nombre de parking est totalement insuffisant pour le nombre de logement,*
- o Il estime que les façades actuelles ne doivent pas être maintenues ce qui permettrait de revoir le projet de manière plus respectueuse pour le voisinage et l'environnement,*

Des réclamants :

- o Le nombre de logements augmente fortement dans le quartier, très congestionnés aux heures de pointes, o Propose d'y déménager l'école de Verrewinkel,*
- o L'arrière et l'intérieur ne tente pas de se fondre dans le style architectural de la Brasserie, et des bâtiments environnants,*
- o Le projet maximalise les m<sup>2</sup>, sans contribution positive pour le quartier,*
- o Demande de requalifier la parcelle en zone d'habitat dans la verdure, puisque le projet est uniquement résidentiel,*
- o Le maintien de la Brasserie permet de justifier un gabarit trop important, et inacceptable pour le nouveau projet,*
- o Y a-t-il une étude du sol sur la pollution ?*

Une réclamante :

- o Le projet supprime deux murs mitoyens de son jardin pour y construire deux maisons unifamiliales, ce qui entraîne une visibilité directe sur sa parcelle,*
- o Crainte pour les démolitions des bâtiments mitoyens a sa parcelle,*

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 05/12/2018;

Vu le report d'avis de la Commission de concertation en séance du 05/12/2018 et la poursuite de la procédure sur base de la demande modifiée (indice A du 25/01/2019);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2019 au 08/04/2019 inclus sur base de la demande modifiée, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé,

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- o la dérogation au Titre II, article 10 du RRU n'a pas été soumise à l'enquête,*
- o la démolition du site, sauf la brasserie, ne permet pas au demandeur d'estimer un droit acquis sur l'implantation de l'ancien laboratoire,*
- o seule la note explicative complémentaire (addendum) figure au dossier,*
- o le projet soumis à l'enquête est donc incomplet,*
- o la zone du PPAS est classée en zone mixte d'habitat et d'entreprise. L'entreprise ayant totalement disparue dans le projet, le PPAS est vidé de sa substance sur cette parcelle,*

- le PPAS ne prévoit aucun critère de densité, le projet prévoit 21 logements alors que dans le quartier, la densité est limitée à 1 logements par 10 ares et 2 logements par volume construit,
- le projet s'écarte donc du cadre réglementaire du plan particulier d'affectation du sol,
- il serait nécessaire de modifier le plan particulier d'affectation du sol pour affecter cette parcelle à l'habitat,
- une dérogation à la règle doit demeurer l'exception, l'octroi de la dérogation doit montrer un intérêt par rapport au respect de la règle,
- la dérogation à l'article 7 du plan particulier d'affectation du sol doit être refusée puisqu'elle porte sur une donnée essentielle du plan (destination),
- la demande n'est pas complète car elle ne fournit pas de plan paysager,
- dérogation à l'article 1.5. du PPAS : le site est en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement du plan régional d'affectation du sol. La justification de la dérogation ne motive rien par rapport à cette zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement, elle doit être refusée,
- dérogation à l'article 2.2. du PPAS : la demande mentionne que le bâtiment faisant la jonction avec la brasserie déroge, mais il n'est pas le seul. Le bâtiment à double versant y déroge aussi. Les dérogations deviennent la règle,
- dérogation à l'article 1.4. du PPAS : hauteur. La demande ne tient pas compte de la déclivité du sol alors que la prescription interdit le dépassement 'en aucun point' par rapport au bord supérieur de la corniche. Au point le plus bas du terrain, la hauteur sous corniche serait de 9,58 mètres, soit un dépassement de 60% par rapport à la règle,
- la demande ne démontre pas que l'emprise du parking ne peut accueillir 22 emplacements qu'en dérogeant à l'emprise,
- dérogation à l'article 7.0. du plan particulier d'affectation du sol : 2 voitures par parcelle. L'entreprise a obtenu une dérogation pour 4 emplacements. Le PPAS ne dit pas si cela ne concerne que les emplacements extérieurs,
- dérogation à l'article 4. du règlement régional d'urbanisme n'est plus sollicitée dans le projet modifié. Le bâtiment doit être considéré comme mitoyen. La règle des 3 mètres n'est pas respectée,
- dérogation à l'article 8 du règlement régional d'urbanisme : la dérogation n'est pas sollicitée. Or le projet culmine à 13 mètres, dépassant la moyenne des constructions du quartier,
- dérogation à l'article 12 du règlement régional d'urbanisme : la rampe de garage est dans la zone de retrait latérale, et déroge au plan particulier d'affectation du sol. Elle ne peut être acceptée,
- dérogation à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme : cet article s'applique en cas de modification de la destination, de la modification du nombre de logement... Elle doit donc s'appliquer pour l'ancienne Brasserie réaffectée en logement,
- dérogation non sollicitée à l'article 16 du titre II du règlement régional d'urbanisme : local pour ordure ménagère. Le projet prévoit des Moloks implantés le long de la limite gauche de la parcelle, sans tenir compte de la couronne des arbres,
- absence de d'évaluation appropriée sur les incidences environnementales par rapport à la zone Natura 2000. Le site est à 58 mètres de la Zone Natura 2000. Le site est à 59,69 mètres par rapport au point le plus défavorable et 63,94 par rapport au point le plus éloigné. La portion de la parcelle dans les 60 mètres est donc extrêmement limitée. Entre le projet et cette zone, il y a 2 parcelles bâties. Les incidences du projet ne portent dès lors pas préjudice à la zone Natura 2000,
- pollution du sol : le terrain est en catégorie 3,
- quant au respect du bon aménagement des lieux : le projet est silencieux quant à son adéquation au bon aménagement des lieux. Le plan particulier d'affectation du sol ne contraint pas la densité sur cette parcelle, mais le projet de logement est 7 fois plus dense que celle des parcelles voisines. Le projet rompt avec le cadre environnant,
- programme : 52 % d'appartement de 1 chambre. Ce programme n'est pas adapté au quartier résidentiel excentré,
- égouttage : l'avenue Dolez n'est pas raccordée aux égouts,
- impacts du projet par rapport au réclamant : permet d'ensevelissement, perte d'intimité, gêne lumineuse, nuisance sonore,
- la suppression du caractère mixte de la parcelle permet-elle d'échapper aux contraintes qui frappent les parcelles voisines. Un régime dérogatoire se justifie-t-il encore ?
- pollution : le site doit-il être dépollué ?
- le stationnement est insuffisant pour le programme souhaité,

- des dérogations ont été accordées aux laboratoires Trenker pour étendre leurs activités et strictement limitées, notamment en hauteur,
- le projet semble faire acquis des dérogations passées notamment en terme d'emprise,
- le projet est en contradiction avec les parcelles voisines limitées à un logement / 7 ares, alors que le projet ambitionne 1 log/are,
- le retour de la parcelle Trenker au logement doit se faire dans le respect du quartier,
- la question doit se poser de bâtir du logement sur l'emprise de l'entreprise, par dérogation au PPAS,
- la densité du projet s'apparente à un projet urbain alors qu'il est en périphérie,
- le carrefour Delez/Engeland/Hospice est déjà très encombré, saturé à certaines heures,
- l'augmentation du nombre de logements dans le quartier a fait fortement augmenter la circulation,
- le quartier n'est pas bien desservi en transports en commun, 1 voiture /logement ne suffit pas,
- la profondeur du rez-de-chaussée respecte les ¾ de la profondeur de la parcelle, mais pas les étages,
- le gabarit réel s'apparente à un R+2+T, soit 1 niveau en dérogation. La dérogation au Titre I du RRU n'est pas demandée,
- les façades ne sont pas d'aspect identique, et la modification de l'aspect général ne respecte pas la ZICHEE,
- la note explicative ne justifie pas les dérogations demandées. Elles ne sont pas acceptables au regard de l'impact sur le quartier,
- la dérogation de l'emprise du sous-sol n'est justifiée que par le nombre de voitures,
- est particulièrement interpellé par le nombre de logements (22) sur une parcelle d'une vingtaine d'ares, et par le gabarit projeté. S'il est vrai que l'emprise diminue légèrement, l'élévation du gabarit est contraire aux prescrits et lèse le voisinage. Les vues sur les parcelles voisines sont intrusives,
- le nombre de parking est totalement insuffisant pour le nombre de logement,
- il estime que les façades actuelles ne doivent pas être maintenues ce qui permettrait de revoir le projet de manière plus respectueuse pour le voisinage et l'environnement,
- le nombre de logements augmente fortement dans le quartier, très congestionnés aux heures de pointes,
- propose d'y déménager l'école de Verrewinkel,
- l'arrière et l'intérieur ne tente pas de se fondre dans le style architectural de la Brasserie, et des bâtiments environnants,
- le projet maximalise les m<sup>2</sup>, sans contribution positive pour le quartier,
- demande de requalifier la parcelle en zone d'habitat dans la verdure, puisque le projet est uniquement résidentiel,
- le maintien de la Brasserie permet de justifier un gabarit trop important, et inacceptable pour le nouveau projet,
- y a-t-il une étude du sol sur la pollution ?
- le projet supprime deux murs mitoyens de son jardin pour y construire deux maisons unifamiliales, ce qui entraîne une visibilité directe sur sa parcelle,
- crainte pour les démolitions des bâtiments mitoyens a sa parcelle;

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

13/07/2018 : dépôt de la demande,

15/10/2018 : accusé de réception d'un dossier complet,

05/10/2018 au 19/10/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

05/12/2018 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis de la Commission de concertation à la demande du demandeur,

04/02/2019 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique,

22/02/2019 : accusé de réception d'un dossier modificatif complet,

25/03/2019 au 08/04/2018 inclus : enquête publique sur la demande modifiée,

24/04/2019 : séance publique de la Commission de concertation sur base de la demande modifiée;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 24/10/2018 :

**Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

- a) tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique);

- b) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible;
- c) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.

Les eaux à gérer :

Nouvelle construction ou reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 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 :

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

Un puits perdant qui ne serait plus utilisé suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout public pourra être reconverti en puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur.

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 démaquillage (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) :

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

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

Quant à 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 constaté que le projet se conforme a minima au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux par la collecte des eaux pluviales dans une citerne à récupération de 25 m<sup>3</sup> dont le trop-plein se déverse dans un bassin d'orage de 33 m<sup>3</sup> raccordé à l'égouttage public.*

***Il est cependant constaté que le volume de bassin d'orage n'est que de 33 m<sup>3</sup> alors que le formulaire statistique renseigne une emprise au sol de 1293 m<sup>3</sup>, pour lequel un volume de 42 m<sup>3</sup> est exigé.***

***Il est d'autre part regretté qu'aucune infiltration, même partielle n'ait été envisagée, par exemple sous les jardins privés.***

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

### **Stationnement**

Modalités :

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

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

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

Quant à la présente demande :

***Il est regretté que le projet ne prévoit qu'un seul emplacement de parking pour voiture par logement, alors que le bien se situe dans une zone où le stationnement est déjà problématique et mal desservi par les transports en commun.***

*De plus, aucune possibilité de parking n'est offerte pour les visiteurs.*

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

○ l'avis de Vivaqua n'est pas fourni,

Vu l'avis du SIAMU du 03/12/2019 joint à la demande;

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

- Le site du laboratoire Trenker est situé le long de l'avenue Dolez, au carrefour qu'elle forme avec la rue Engeland et l'avenue des Hospices,
- Le bien, un laboratoire pharmaceutique, est entouré d'habitations, dont certaines sont postérieures à la construction du site faisant l'objet de la demande. Le premier permis d'urbanisme mentionnant ce laboratoire date de 1951,
- Le site est composé de plusieurs bâtiments dont le plus ancien, une ancienne brasserie, est situé à front de voirie et présente une architecture Néoclassique et est en bon état,
- Les toitures sont couvertes en grande partie par des panneaux photovoltaïques,
- Le fonctionnement du laboratoire a longtemps perturbé la circulation, l'accès du site se trouvant au carrefour Dolez/Hospices/Engeland,
- Les limites et abords du site sont verdurisés (arbres à haute et moyenne tige),
- Les bâtiments ont fait l'objet de 2 permis d'urbanisme précédents, l'un en 2000 autorisant à titre exceptionnel leur extension, et un suivant en 2010, visant la régularisation de la modification de l'entrée, des baies de fenêtres au rez-de-chaussée et à l'étage en façade arrière et latérale, ainsi que l'agrandissement d'un local en façade arrière,
- Le PPAS de 1994 limite la zone de bâtisse par rapport à la situation existante en créant une zone de jardin plus profonde,
- Le site est affecté en zone d'habitat et d'entreprise, et en gabarit B (R+1+T),
- La parcelle est largement couverte, notamment juste à l'arrière de la construction du n°486 et de la parcelle n°488,
- En fond de parcelle, il y a plusieurs arbres qui font écran avec le permis de lotir situé à l'arrière,
- A gauche et à l'arrière du site, se situent 3 villas,
- Le quartier est essentiellement composé de maisons unifamiliales. Les nouveaux lotissements sont composés d'immeubles à appartements et de maisons unifamiliales,
- Le PPAS attribue un statut particulier à cette parcelle affectée à une entreprise en permettant une réhabilitation en logement de manière plus dense que les parcelles environnantes,

**Considérant que la demande modifiée (indice A du 25/01/2019) propose les actes et travaux suivants :**

- La démolition des bâtiments, sauf celui à front de rue (ancienne brasserie),
- La transformation et la rénovation de l'ancienne brasserie, avec le souci de restaurer des éléments d'origine comme les soupiraux et les lucarnes,
- La construction d'un ensemble de 21 logements,

**Considérant que la demande modifiée suscite les considérations générales suivantes :**

- Le projet reconverti les bâtiments d'un laboratoire pharmaceutique, dont l'expansion progressive a engendré des difficultés de cohabitation avec le quartier, essentiellement résidentiel, notamment en terme de mobilité,
- Plusieurs dérogations au plan particulier d'affectation du sol en vigueur ont été accordées pour permettre l'extension et le maintien de ces laboratoires,

**Considérant que la demande modifiée suscite les considérations particulières suivantes :**

- quant au programme de 21 logements:
  - le projet modifié propose 11 appartements de 1 chambre dont un adapté aux personnes à mobilité réduite, situé au rez-de-chaussée, ainsi que 4 appartements de 2 chambres, 2 appartements de 3 chambres (dont 2 sous forme de maisons), 2 appartement de 4 chambres et 2 maisons unifamiliales,
  - le programme répond dès lors peu aux demandes de logements pour des familles. Il présente plus de 50% d'appartements de 1 chambre, ce qui n'offre pas une bonne mixité de logement pour ce type de quartier. L'organisation du plan permettrait de regrouper certains de ces appartements pour en créer des plus grands,
  - le projet comporte un local pour vélos permet le rangement de 32 vélos,
  - le projet comporte un sous-sol comprenant un parking de 22 emplacements pour véhicules (dont 2 pour personnes à mobilité réduite) et 2 pour deux-roues motorisés, soit à peine plus d'un seul emplacement par logement, ainsi que des caves privatives sous le bâtiment conservé,
  - le Service Technique de la Voirie et de la Mobilité de la Commune d'Uccle estime cette offre insuffisante pour cette partie du territoire;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'emprise du projet est réduite par rapport au bâti de la situation existante (-82 m<sup>2</sup>) et est moins profonde de 2 mètres, ce qui augmente les zones de pleine terre et permet l'aménagement d'abords paysagers, à gauche et à droite du site pour la création de jardins, d'une percée visuelle (accès, notamment des piétons, longé par celui destiné aux véhicules de secours), l'agrandissement de la zone de jardin à l'arrière,
  - par rapport à cet accès, le projet situe 2 maisons à droite et à gauche, une nouvelle construction derrière le bâtiment de l'ancienne brasserie, maintenu et dont l'intérieur est reconfiguré spatialement pour y aménager des appartements,
  - l'emprise prescrite par le plan particulier d'affectation du sol est cependant dépassée, et :
    - pour la travée de droite (les deux maisons) la façade arrière existante est maintenue, dépassant la zone de bâtisse de plus de 4 mètres,
    - pour la travée de gauche, la façade existante est reculée de 2 mètres pour respecter la profondeur maximale de  $\frac{3}{4}$  de la parcelle, mais dépasse la zone de bâtisse de plus de 5 mètres,
  - la partie principale du gabarit du nouveau bâtiment à l'arrière de l'ancienne brasserie est R+1+étage mansardé dont le niveau de corniche respecte celui de l'ancienne brasserie (8,68 mètres) mais dépasse le prescrit du plan particulier d'affectation du sol (6 mètres),
  - pour la partie la plus proche de la parcelle voisine de gauche, le gabarit de 6 mètres est cependant respecté,
  - pour la travée à droite de l'accès, une maison est bâtie sur 2 niveaux, la seconde, à l'arrière du n°486, ne comportant qu'un seul niveau,
  - le parking souterrain est situé sous l'emprise du nouveau bâtiment et en partie sous les jardins de gauche (ceux-ci étant recouverts de 60 centimètres de terre) ainsi que sous l'allée centrale,
  - son emprise dépasse sensiblement celle du bâti hors sol et ne répond dès lors pas au prescrit,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - l'emprise du projet est réduite par rapport à la situation existante, ce qui permet de créer des zones de pleine terre et des abords paysagers. Les zones de cours et jardin représentent plus de 50% de la superficie de la parcelle, ce qui est une amélioration par rapport à la situation existante,
  - une percée visuelle et végétale est créée dans l'axe de l'entrée du site donnant sur le carrefour,
  - cependant le projet entame la zone de jardin du plan particulier d'affectation du sol,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la rampe d'accès au parking souterrain (22 emplacements) est créée à gauche du site, en dehors du carrefour,
  - le parking souterrain offre ± un emplacement par logement,
  - l'offre en stationnement pour vélos se fait :

- à raison de  $\pm 1,5$  vélos par logement, sous forme d'un abri de 32 emplacements situé au rez-de-chaussée, implanté à l'arrière du n°486,
- par 6 emplacements complémentaires (2X3 vélos) situés face aux 2 maisons unifamiliales que compte le projet,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - un bassin d'orage de 33.000 litres et deux citernes d'eau de 20.000 et 5.000 litres améliore fortement la gestion de l'eau de pluie sur la parcelle,
  - cependant la ré-infiltration doit être privilégiée,
  - les revêtements de sol drainant sont privilégiés,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - les logements aménagés dans l'ancienne brasserie ne répondent pas à toutes les normes d'éclairage du titre II du RRU,
  - à noter, dans ce volume, les espaces sous combles, majoritairement éclairés par des fenêtres dans le plan d'un versant de toiture, dont la partie basse est située à plus 1,50 mètre de hauteur par rapport au niveau fini du plancher,
  - à noter également que le logement repris 2.2 au plan n'est éclairé que par ce type de fenêtres, ce qui privera les habitants de toute vue vers les environs, et qu'il en va de même pour le logement repris 2.1 au plan, même si celui-ci bénéficie d'une lucarne située sur l'angle coupé qui articule les deux façades les plus visibles dans les perspectives des lieux,
- quant aux façades :
  - le bâtiment principal existant (ancienne brasserie) est maintenu en cimentage, à peindre en blanc, de même que les constructions maintenues qui participent aux volumes des maisons,
  - les volumes de raccord sont proposés en enduit de teinte gris foncé,
  - les façades des nouvelles constructions sont proposées en briques de parement de teinte gris clair,
  - les châssis sont proposés en aluminium thermolaqué, de teinte foncée mais sans plus de précision de teinte,
  - les garde-corps inspirés de l'esthétique des façades du MUCEM, apportent de la lourdeur aux façades,
- les toitures sont pour majorité à versants et en tuiles de terre cuite rouges, et accessoirement plates verdurisées,
- certaines toitures, plates ou verdurisées, sont équipées de panneaux photovoltaïques,
- l'aspect architectural des nouveaux bâtiments s'identifie par des garde-corps et la façade du hall commun en acier thermolaqué de teinte foncée,
- le prescrit du plan particulier d'affectation du sol n'est pas respecté, en ce que toutes les façades devraient présenter les mêmes caractéristiques,
- le bien est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement et l'architecture proposée ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du quartier,

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
- Considérant que la demande est soumise à la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol, l'article 67 du CoBAT étant abrogé et compte tenu du fait que la zone de bâtisse prévue par le plan particulier d'affectation du sol est dépassée;
- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot :
    - la demande dépassant la profondeur de bâtisse du plan particulier d'affectation du sol (intérieur d'îlot = espace au-delà de la profondeur de construction définie par plan particulier d'affectation du sol),
    - la reconstruction de l'aile gauche dépasse de plus de 5 mètres la zone d'implantation prévue au plan particulier d'affectation du sol, ce qui réduit la zone de jardin Est destinée aux logements,
    - elle dépasse également la limite de bâtisse Nord de  $\pm 2$  mètres. L'impact de ces dérogations portent sur le volume bâti qui se rapproche des limites de la parcelle et sur la réduction des zones de jardin, alors que le projet se situe dans un quartier aéré et proche de zones vertes (Bois de Verrewinkel, Domaine de l'Institut de Latour de Freins,...) vis-à-vis desquelles la continuité du maillage vert à grande échelle doit être assurée par les jardins privatifs,

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :  
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°0.6 qui prescrit « zone non aedificandi », en ce que le projet réduit de 2 mètres l'emprise existante mais maintient une dérogation à la zone d'implantation qui prévoit un recul arrière de 14 à 17 mètres qui est réduit à ± 11 mètres au rez-de-chaussée, et prévoit un porte-à-faux des étages de 2 mètres, ce qui maintient un gabarit important en dérogation à l'emprise et limite la profondeur de la zone de jardin à moins de 10 mètres. La rampe de garage est implantée en dehors de la zone bâissable en zone latérale au sens du RRU. Elle est dès lors en totale dérogation aux règles,
  - la prescription 7 zone de jardin interdit plus de 2 voitures par parcelle mais se contredit par rapport à la destination de la parcelle destinée d'une part à la résidence uni ou plurifamiliale en ordre fermé ou semi ouvert et d'autre part, à l'entreprise de caractère urbain. Ce type de destination implique plus de 2 voitures sur cette parcelle,
  - non-respect de l'article n°1.5. Aspect et matériaux qui prescrit «Aucune restriction quant à l'utilisation des matériaux dans la construction n'est imposée. Toutefois, l'utilisation des matériaux est subordonnée au respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles avoisinants; l'ensemble des façades reçoit un traitement identique par construction. », en ce que les façades sont en panneaux de fibrociment ou bardage bois,
  - et « Les terrasses y sont également autorisées pour autant qu'elles soient parfaitement intégrées dans le volume de la toiture et que la largeur de la terrasse n'excède pas les 2/3 de la largeur du versant, avec une largeur de 4 mètres maximum par terrasse” en ce que des terrasses sont plus larges que les 4 mètres (ou 2/3 du versant) autorisés afin de rationaliser l'enveloppe protégée et d'éviter des ponts thermiques. Les terrasses en porte-à-faux aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, limitent la largeur de la rue intérieure, alors que la zone de bâtisse n'est pas exploitée à certains endroits,
  - non-respect de l'article n°2.2. qui prescrit « Implantation et gabarit », en ce que pour l'habitat le gabarit est limité à deux niveaux + toiture (6 mètres sous corniche) alors que le bâtiment situé à gauche de la rue intérieure présente un gabarit R+1+toiture mansardée, et dont la hauteur sous corniche dépasse les 6 mètres (8,68 mètres sous corniche). Ce volume est motivé par la volonté de poursuivre le volume de l'ancienne brasserie, mais conduit à créer un étage supplémentaire par rapport au prescrit, à proximité de villas isolées. La partie latérale de gauche de cet immeuble et les deux maisons mitoyennes sont plus basses (R+1),
  - pour les constructions en sous-sol, en ce qu'elles sont à limiter au tracé des bâtiments hors-sol, alors que la trace du parking couvre une partie des jardins et de l'allée centrale,
- 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°12 du Titre I du RRU qui prescrit « la zone de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif,

Quant à la dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU : cet article s'applique en cas de modification de la destination, de la modification du nombre de logement... Elle doit donc s'appliquer pour l'ancienne Brasserie réaffectée en logement;

Quant à la dérogation non sollicitée à l'article 16 du titre II du RRU : local pour ordure ménagère. Le projet prévoit des Moloks implantés le long de la limite gauche de la parcelle, sans tenir compte de la couronne des arbres. Cette implantation aura dès lors des incidences sur la parcelle riveraine de gauche;

Quant à l'absence d'évaluation appropriée sur les incidences environnementales par rapport à la zone Natura 2000. Le site est à 59,69 mètres au point le plus proche du site (et non 58 mètres selon une réclamation) et 63,94 mètres par rapport au point le plus éloigné. La portion de la parcelle dans les 60 mètres est donc extrêmement limitée. Entre le projet et cette zone, il y a 2 parcelles bâties. Le projet ne porte dès lors pas préjudice à la zone Natura 2000;

Considérant que vu les dérogations à l'emprise et au gabarit, les dérogations sont trop imposantes en terme de gabarit dans la zone de bâtisse et en intérieur d'îlot en dehors de la zone de bâtisse et ne se justifient pas au regard du bon aménagement des lieux;

Que le projet doit respecter le prescrit du PPAS tant en emprise qu'en gabarit, pour mieux intégrer le bâti dans le quartier et pour restituer la zone de jardin;



Considérant qu'en terme de programme, le quartier péri urbain est davantage destiné aux familles et qu'il y a lieu de proposer principalement des logements pour des familles;

Que le stationnement doit s'adapter à ce programme, en l'absence d'un réseau efficace des transports en commun dans le quartier;

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

- application de l'article 207, §1 al.4 Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333) (CC) : l'ancienne brasserie est rénovée en restituant certaines baies d'origine, demurer les anciens soupiraux, la reconstruction d'un chien assis à l'identique,

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 24/04/2019**  
**objet n°17**

**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**

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

Vu la demande de modification du permis de lotir n°PL-220-bis introduite le 10/12/2018, complétée (plans ayant servi à l'établissement de l'acte de base de la copropriété) en date du 02/04/2019 par Madame Anne Roujob, Madame Olivia Kirsch, Monsieur Gilles Crestey et S.A. du Vallon c/o Madame Dominique de Buyl et visant à modifier le permis de lotir n°220 en ce qui concerne les lots n°31 et n°32, soit le bien sis avenue d'Andrimont, 3;

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

Considérant que la demande se situe sur les lots n° 31 et 32 du permis de lotir (PL) n° 220 octroyé à EGIMO par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 21/12/1971, non périmé pour les lots sur lesquels porte la demande;

Le formulaire de demande comporte la signature de la majorité des propriétaires des autres lots du permis de lotir, et les 5 lots pour lesquels ce n'est pas le cas ont fait l'objet d'un envoi recommandé, sans que le Collège des bourgmestre et échevins n'ait reçu de courrier s'opposant à la demande, de sorte que la délivrance de la modification peut être envisagée conformément à l'article 119 du CoBAT;

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

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

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants que l'ensemble est déjà bâti, et que les interventions extérieures se situent au-delà du bâti par rapport à cette zone préservée;

**Considérant que les mesures particulières de publicité ont été organisées sur base des motifs suivants :**

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

- o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivante(s) au permis de lotir :
  - o art. 1.A - densité;
  - o art. 1.B - emplacements de stationnement;
  - o art. 4.A - aménagement de la zone de recul;
- o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PdL :
  - o non-respect de l'article n° 11 du Titre I du RRU - aménagement de la zone de recul;

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 :

- o *La co-proprétaire et occupante du bien sis au n°39, avenue d'Andrimont fait les observations suivantes :*
  - o *Etant donné que ces prescriptions urbanistiques ont été rédigées à une époque où les questions énergétiques n'étaient pas d'actualité, il lui semble qu'il serait opportun d'y ajouter un article. En effet, ces prescriptions permettent uniquement « ... de la brique, la pierre de taille, les moellons... » (article 9-B). Ceci impose aux propriétaires de faire des travaux financièrement lourds pour isoler leur bien par l'extérieur. Il serait judicieux dès lors d'y inclure un nouvel article en vue de :*
    - *permettre l'isolation par l'extérieur en enduit sur isolant;*
    - *permettre pour les constructions mitoyennes, en cas d'isolation de la façade côté rue, de ne plus respecter le parfait alignement;*

- permettre la pose de panneaux solaires et/ou photovoltaïques;  
Cela offrirait la possibilité aux propriétaires d'équiper et d'isoler leur bien en leur évitant de devoir passer par des démarches administratives longues (et dès lors potentiellement dissuasives);

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

10/12/2018 : 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 et report d'avis de la Commission de concertation, dans l'attente de la fourniture de plans sur lesquels figure la situation actuelle de l'immeuble et la répartition spatiale des 5 entités;

02/04/2019 : envoi, par e-mail, de plans ayant servi à l'établissement de l'acte de base de la copropriété;

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

- o l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 01/03/2019 et 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 de lotir :**

**Gestion des eaux usées**

Principes généraux :

*Le réseau d'égouttage des eaux usées (grises et noires) de toute construction doit être raccordé individuellement 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'Hydrobru.*

*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.*

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

*Quant à la présente demande :*

*Ainsi qu'exposé dans la note explicative, il fut constaté lors d'une inspection que le trop-plein de la fosse septique était raccordé au pertuis du Ritbeek sur lequel fut construit l'immeuble, contribuant par là à son engorgement et à la pollution subie par le Domaine Fond'Roy et les riverains dont les jardins jouxtent le ruisseau. Ce ruisseau a été curé par Bruxelles-Environnement, et le pertuis sous l'avenue d'Andrimont est en cours de dégagement par la Commune. Il importe donc que ne s'y déversent plus que des eaux claires, ce qui impose de raccorder la fosse septique à l'égout via une pompe d'exhaure et de colmater l'ancien trop-plein vers le Ritbeek.*

**Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

Les principes de gestion prioritaires 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 toiture pour un usage domestique.*

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.*

*A défaut de pouvoir infiltrer les eaux pluviales dans le sol, 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.

Dans ce cas, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est (s'ils existent) :

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

Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire ainsi que par les services communaux concernés. Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, le demandeur est tenu de communiquer la motivation de cette situation. Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

Quant à la présente demande :

Dans un souci de gestion durable des eaux – ayant pour double objectif d'éviter de saturer l'égout public en cas d'orage d'une part et de réalimenter le cours d'eau d'autre part, il est souhaité que soit ajouté aux prescriptions urbanistiques un chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales, afin que, lors d'une éventuelle future demande de permis d'urbanisme, il soit possible rendre le schéma de gestion des eaux conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux.

Ce chapitre devrait imposer la séparation des eaux pluviales des eaux usées, afin que les premières soient collectées dans une citerne à réutilisation de 33 litres/m<sup>2</sup> de toiture y raccordé, dont le trop-plein se déverse dans un volume de temporisation de même capacité, lui-même pourvu d'un ajutage à débit ralenti (Ø 25 mm) vers le pertuis du Ritbeek.

Contacts utiles :

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

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

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

#### **Piscine**

Seul le dispositif de back-wash de la piscine peut être raccordé à l'égout public, soit en transitant par l'ouvrage de temporisation, soit sans passer par celui-ci mais via une conduite disposant d'un diamètre autorisant un débit de maximum 8 litres par seconde.

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

Les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange complète ne peuvent en aucun cas être infiltrées dans le sol, déversées en voirie ou dans des eaux de surface (maillages bleu et bleu+).

#### **Stationnement**

Modalités :

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

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

Quant à la présente demande :

Il est déploré que la création de 8 emplacements de stationnement privés en zone de recul ayant chacun un accès individuel à l'espace public ait entraîné de facto la confiscation de ± 3 places de stationnement publiques en voirie.

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est localisé le long de l'avenue d'Andrimont, et connecté (accès) avec la Vieille rue du Moulin à l'Ouest et avec le Vallon d'Ohain à l'Est (passage non carrossable);
- Le long de cette avenue, les constructions existantes sont pour la plupart des maisons d'habitation implantées par groupes, limitrophes, par les fonds de jardins, au site Natura 2000 du Parc Fond'Roy;
- En vis-à-vis ont récemment été bâties quelques maisons unifamiliales;

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

- L'immeuble situé au n° 3 avenue d'Andrimont a été construit en 1975 sur 2 des lots correspondant à des habitations jumelées, en tant qu'habitation unifamiliale et bureau, suite à la délivrance du permis de bâtir n°16-27438-1974 délivré le 16/12/1974;
- Ce permis a autorisé la construction d'un immeuble composé de 5 niveaux :
  - Rez-de-jardin avec piscine intérieure, caves et débarras,
  - Rez-de-chaussée avec garages (3 emplacements au total, répartis en une entité pour une voiture et une autre pour 2 voitures) et bureau,
  - 1<sup>er</sup> étage : bureau de dessin,
  - 2<sup>ème</sup> étage : logement,
  - 3<sup>ème</sup> étage : logement,

- Dans les abords, une indication graphique, sans préciser de destination, de ce qui pourrait être des emplacements de stationnement, (4 au total, de part et d'autre de la parcelle, à l'avant-plan des zones de retrait latéral, avec plantation d'arbres), sans qu'à l'époque, cet aspect de l'immeuble n'a pas fait l'objet d'une dérogation au règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Uccle arrêté par le Conseil communal le 15-4/06/1948;
- En 1975, cet immeuble, implanté sur les lots 31 et 32 du lotissement "Andrimont Vallon d'Ohain" a été divisé en plusieurs lots par acte notarié, et ce en contradiction avec les termes du permis de lotir n°220 délivré le 21 décembre 1971;
- Des permis de bâtir complémentaires ont été octroyés par le Collège des Bourgmestre et Echevins, dont :
  - le permis d'urbanisme n°16-28622-1980 délivré le 15/04/1980 autorisant l'agrandissement de l'immeuble :
    - du côté latéral droit, par la construction de deux remises au rez,
    - à l'arrière, au rez-de-chaussée (approfondissement du garage au niveau 2),
    - sur la même emprise au niveau 1 « rez-de-jardin » avec création de terrasses et de deux petites remises. Le plan comporte, sans que ce soit mentionné parmi les actes et travaux constituant la demande, 8 emplacements de stationnement en zone de recul recouverte de « dalle en béton+ gazon », dont 3 entravent l'accès aux garages de l'immeuble (1 pour une voiture et 1 pour 2 voitures en enfilade. A noter que le plan d'implantation figurant sur la même feuille n'en mentionne que 4 (situation identique à celle figurant au plan d'implantation du permis d'urbanisme n°16-27438-1974),
  - le permis d'urbanisme n°16-28772-1980 délivré le 20/01/1981 autorisant une seconde extension des niveaux 1 et 2 en façade arrière, et mentionnant la même situation en matière de stationnement;
- La demande de permis de bâtir n°16-28622-1980 (autorisation délivrée le 20 janvier 1981) sollicite un « agrandissement » au rez-de-jardin » et un « agrandissement piscine : 36 m<sup>2</sup> », alors que le plan d'implantation, cacheté et annexé et au permis d'urbanisme, comporte 8 emplacements de stationnement extérieur, sur la zone de recul;
- Suite à ces permis d'urbanisme et à la division intervenue, le bâtiment se compose actuellement comme suit :
  - un appartement en duplex au rez-de-jardin (2 chambres) et au rez-de-chaussée droit (2 chambres),
  - un appartement à une chambre au rez-de-chaussée gauche,
  - un garage intérieur au rez-de-chaussée droit,
  - un appartement à 3 chambres au 1<sup>er</sup> étage,
  - un appartement 3 chambres au 2<sup>ème</sup> étage,
  - un appartement sous combles et mezzanine, 2 chambres,
  - huit emplacements extérieurs de parking recouverts de gravier;
- La volumétrie de l'immeuble existant est conforme aux permis précédemment octroyés;
- La présente demande de modification du permis de lotir s'applique exclusivement aux lots 31 et 32 et vise à en permettre la régularisation de cette situation existante;
- Elle sera suivie d'une demande de permis d'urbanisme pour régulariser la situation existante de fait dans le même immeuble;
- La demande de modification ne porte sur aucune modification de volume;
- Le bâtiment existant contient des appartements confortables et de bonne habitabilité;
- La demande de modification du permis de lotir vise donc à permettre la délivrance ultérieure d'un permis d'urbanisme qui entérine :
  - la réunion des 2 lots en un lot unique à dénommer désormais « lot 31/32 »,
  - la présence des 5 unités pré-décrites (appartements) au sein de l'immeuble, et sans modification de la volumétrie :
    - Cette demande est motivée par l'existence des 5 appartements qui ont été réalisés ultérieurement à la délivrance des permis de bâtir du 15/04/1980 et du 20/01/1981;
    - Le permis de lotir en vigueur précise :
      - d'une part, à l'Annexe 1B, Prescriptions d'urbanisme, Destination et emplacement, alinéa a « *Sur chaque parcelle, il ne peut être autorisé qu'une seule habitation; les immeubles à logements multiples sont exclus.* »;

- d'autre part, dans les « Prescriptions urbanistiques, point 3 Gabarit : « *Les constructions pourront contenir un logement par niveau, sauf en ce qui concerne le lot 1, où il pourra être prévu deux logements par niveaux.* »;
- enfin, dans les « prescriptions urbanistiques », au point 1 « Généralités » : « *Sauf en ce qui concerne les lots 1, 10, 11 et 12, tous les rez-de-chaussée des immeubles seront destinés à des locaux accessoires et des garages, à l'exception de tous locaux de séjour* »;
- o la présence des 8 emplacements de stationnement extérieurs, en zone de recul, recouverte de gravier, et qui ont remplacé 2 emplacements de garage intérieurs :
  - Le permis de lotir en vigueur précise :
    - Dans les Prescriptions d'urbanisme de l'annexe 1.B, 5. Zone de recul par rapport à la voirie : « a. Elles seront plantées sur la moitié de leur superficie »;
    - aux Prescriptions Urbanistiques, 1. Généralité « *Il sera prévu au moins un garage par logement incorporé à la construction principale.* »;

L'ensemble de l'immeuble sera raccordé à l'égout public :

Tel que l'a précisé le « Service Technique Voirie » de la commune, *l'immeuble 3 avenue d'Andrimont, les lots 31 et 32 du lotissement n°220, est construit au-dessus d'un pertuis par lequel transitent les eaux du cours d'eau non classé Ritbeek / Roybeek, en provenance de la vallée enserrée entre l'avenue d'Andrimont et la Vieille rue du Moulin en direction du Parc Fond'Roy;*

Lors d'une inspection, il a été relevé le raccordement non autorisé d'un trop plein d'une fosse septique au pertuis. Il s'agit des évacuations de l'appartement se trouvant au rez-de-jardin et ce depuis la réalisation de l'immeuble. Ce raccordement au pertuis sera supprimé et le trop-plein de la fosse septique sera raccordé à l'égout public. Le reste de l'immeuble est déjà raccordé à l'égout public;

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

- o D'apparence, l'immeuble sur lequel porte la demande présente un volume comparable à celui qu'aurait engendré la construction de 2 maisons jumelées;
- o Les logements sont de qualité, et le programme reconvertit, sans extension de volume, les espaces initialement destinés au bureau;

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

- o en matière de programme :
  - o la demande vise à entériner la réunion de deux lots, autorisée de facto par l'autorisation d'y bâtir un seul immeuble;
  - o la présence de 5 logements correspond aux possibilités d'agencement des volumes intérieurs de cet immeuble;
  - o la situation existante n'a pas fait l'objet de plaintes quant à la densité d'occupation de l'immeuble;
- o en matière d'implantation, de gabarit et d'aspect des constructions :
  - o la demande ne sollicite pas de modification;
  - o une lettre d'observation introduite suite à l'enquête publique suggère, pour tout le lotissement, que la modification des prescriptions porte également sur la possibilité de mettre en œuvre une isolation par l'extérieur, en enduit sur isolant, sur la possibilité de permettre, pour les constructions mitoyennes, en cas d'isolation de la façade côté rue, de ne plus respecter le parfait alignement et de permettre la pose de panneaux solaires et/ou photovoltaïques;
  - o ces suggestions permettraient à tous les lots du lotissement d'évoluer dans le sens des techniques de développement durable moyennant l'obtention de permis d'urbanisme qui ne seraient plus dérogatoires au permis de lotir, à l'avantage à la fois des demandeurs et de l'autorité délivrante;
  - o les maisons du permis de lotir étant précédées d'une zone de recul, les écarts éventuels et /ou temporaires entre plans de façades ne seront que peu perceptible et n'occasionneront pas de saillie sur l'espace public ou de gêne pour les piétons;
- o en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - o la demande sollicite une moindre verdurisation de la zone de recul;
- o en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - o la demande propose 8 emplacements extérieurs pour 5 logements;
- o en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - o il y a lieu de se conformer aux exigences de l'avis du Service Technique de la Voirie et de la Mobilité de la Commune d'Uccle;
- o quant aux autres aspects propres à la demande :
  - o Les modifications des prescriptions urbanistiques concernent :

- d'une part, la densité en termes de nombre de logement pour les lots 31 et 32, sur lesquels est érigé l'immeuble 3 avenue d'Andrimont, composé de 5 appartements d'une superficie n'excédant pas 200 m<sup>2</sup> chacun,
- d'autre part, sur l'extension de la levée de l'imposition aux lots 31 et 32 d'affecter tous les rez-de-chaussée des immeubles à des locaux accessoires et des garages à l'exception de tous locaux de séjour,
- enfin, exclusivement pour les lots 31 et 32, étant donné leur implantation à l'entrée du lotissement, depuis la Vieille rue du Moulin, une zone de parking paysager sera réalisée. L'aménagement de cette zone prendra en compte l'intégration au paysage et comprendra par exemple, des surfaces végétalisées. La surface de stationnement sera recouverte d'un revêtement drainant. L'accès au bâtiment sera recouvert de dalle. Les zones en dehors des emplacements de stationnement et de l'accès au bâtiment seront végétalisées. Cette zone de parking paysager sera réservée à l'usage exclusif des logements de l'immeuble implanté sur les lots 31 et 32;
  - o Les deux premières modifications apparaissent acceptables, celle relative au stationnement en zone de recul étant plus délicate et s'écartant de la jurisprudence en la matière;
  - o Il y a lieu de donner suite à la lettre d'observation suggérant l'insertion de prescriptions qui permettront la mise en œuvre de techniques relatives au développement durable, conformément au permis de lotir modifié;

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

- o En ce qui concerne l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir) :
  - o les dérogations apparaissent nulles et non avenues, la demande portant sur une modification de règles qui ne ressortent pas d'un plan ou d'une réglementation de niveau supérieur,
- o En ce qui concerne la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
  - o les emplacements de stationnement n'ont pas explicitement fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;
  - o le Service Technique de la Voirie et de la Mobilité de la Commune d'Uccle déplore la perte de capacité (3 emplacements) de stationnement en espace public, mais n'émet pas de condition à ce sujet;
  - o l'aspect verdurisé de l'amorce de l'avenue est marqué par les alignements d'arbres qui longent les deux côtés de l'avenue, le fait que l'immeuble fait face au jardin du lot 33, ainsi que par la présence, à l'Ouest des lots concernés par la demande, de l'accès au Parc Fond'Roy;
  - o la zone de recul aménagée en parking s'étend sur une longueur de près de 24 mètres;
  - o sur cet aspect de la demande, il y a lieu :
    - de supprimer cette dérogation et de mieux approprier la demande au lieu (dont l'entrée du site du parc Fond'Roy - site NATURA 2000),
    - de rencontrer le commentaire émis par le Service Technique de la Voirie et de la Mobilité de la Commune d'Uccle, en optimisant la capacité de stationnement en espace public,
    - de supprimer les emplacements en zone de recul et de maintenir le garage incorporé;
    - de proposer un aménagement paysager et planté de la zone de recul hormis au droit de l'accès au garage à maintenir;

**Considérant que les compléments déposés suite à la séance publique de la Commission de concertation (plans ayant servi à l'établissement de l'acte de base de la copropriété) font apparaître ce qui suit :**

- la répartition spatiale des diverses entités apparaît clairement, comme suit :
  - o au sous-sol (rez-de-jardin), un grand appartement à deux chambres du côté gauche, les espaces de vie d'un logement en duplex avec le rez-de-chaussée en partie arrière droite du plan, et les espaces communs de circulation et cave à compteurs ainsi que des rangements en partie avant droite du plan,
  - o au rez-de-chaussée, un grand appartement à une chambre avec bureau du côté gauche, les espaces de nuit du logement en duplex précité en partie arrière droite du plan, et les espaces communs d'entrée et de circulation ainsi qu'un garage en partie avant droite du plan,
  - o au 1<sup>er</sup> étage, un appartement spacieux qui occupe la totalité du plan, hormis l'emprise des circulations verticales (ascenseur et escalier qui desservent directement le logement),
  - o au 2<sup>ème</sup> étage, un second appartement spacieux, dans une autre configuration et répartition de ses espaces, qui occupe également la totalité du plan, hormis l'emprise des circulations verticales (ascenseur et escalier qui desservent également directement le logement),

- au 3<sup>ème</sup> étage, niveau engagé partiellement sous la toiture, les espaces de vie et 2 chambres d'un logement en duplex avec l'espace sous le faîtage. Ce logement est également accessible directement par les circulations verticales et bénéficie d'une vaste terrasse avec rangement adjacent, situés en partie arrière droite de l'immeuble,
- au 4<sup>ème</sup> étage, sous le faîtage, un espace en mezzanine du côté gauche et des espaces techniques communs du côté droit (machinerie d'ascenseur,...);
- les logements sont de qualité,
- seul subsiste un emplacement de garage au sein de l'immeuble, dans l'angle avant gauche;

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

- supprimer les emplacements situés en zone de recul et maintenir le garage incorporé au bâtiment,
- prescrire un aménagement paysager et planté de la zone de recul hormis au droit de l'accès au garage à maintenir,
- respecter les conditions et recommandations de l'avis du Service Technique de la Voirie et de la Mobilité de la Commune d'Uccle,
- insérer, dans les prescriptions, un article qui permette la possibilité de mettre en œuvre une isolation par l'extérieur, en enduit sur isolant, la possibilité de permettre, pour les constructions mitoyennes, en cas d'isolation de la façade côté rue, de ne plus respecter le parfait alignement et de permettre la pose de panneaux solaires et/ou photovoltaïques;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles ne remettent en question ni la réunion des deux lots ni la densité sollicitée en termes de nombre de logements,
- d'être accessoires en ce qu'elles préciseront l'intégration paysagère de l'immeuble, situé à côté de l'entrée d'un site NATURA 2000, lors de la demande de régularisation à introduire suite à l'obtention du permis de lotir modifié,
- de répondre à des objections que suscitait la demande telle qu'introduite, notamment à la teneur de l'avis du Service Technique de la Voirie et de la Mobilité de la Commune d'Uccle et à une suggestion de faciliter à l'avenir l'instruction des demandes de permis d'urbanisme en vue de la mise en œuvre de techniques de développement durable,
- d'atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite, en ce que l'aménagement paysager de la zone de recul s'en trouvera amélioré et plus approprié au lieu;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 - alinéa 2 ou 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

**AVIS FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.