

Séance du 18 septembre / Zitting van 18 september 2019

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 137/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.592-2019
Situation : Vieille rue du Moulin 107
Demandeur : Monsieur Michel DAYEZ
(Modification du permis 16-43368-2017 obtenu le 22/02/2018)
- 2) 135/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.593-2019
Situation : Rue du Postillon 4
Demandeur : Monsieur Marc VAN ROY
(Transformer et étendre un restaurant par la couverture de la cour arrière, et aménager une terrasse sur cette toiture à l'usage du logement du 1^{er} étage)
- 3) 133/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.546-2019
Situation : Rue Vanderkindere 536
Demandeur : M. et Mme Walther ADRIAENSEN et Ariane VAN GYSEL
(Mettre en conformité la fermeture d'une petite cour intérieure, changer l'affectation du RDC (Rez-De-Chaussée) de garage en commerce et modifier l'aspect de la façade avant (teinte façade et menuiserie))
- 4) 134/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.552-2019
Situation : Rue Geleytsbeek 37
Demandeur : Monsieur Bruno DEMEESTER
(Construire une maison mitoyenne uni-familiale avec un studio intégré)
- 5) 129/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.219-2018 (art.126/1)
Situation : Chaussée de Saint-Job 674
Demandeur : C.I.A sa - Monsieur Antoine Chariot
(Régulariser une situation de fait et ajouter un logement à un immeuble mixte de commerce HoReCa et de logement uni-familiale en divisant le bien)
- 6) 132/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.529-2019
Situation : Avenue de Messidor 33
Demandeur : Monsieur Jean-Pierre GURICKX
(Mettre en conformité la modification d'un bow-window et le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant, l'aménagement intérieur, l'ajout d'un balcon au premier étage et l'aménagement d'une terrasse en façade arrière d'une maison uni-familiale)
- 7) 138/19 – Demande de permis de lotir n°PL-543-bis 2019
Situation : Rue Geleytsbeek (entre 60a et 62)
Demandeur : Madame Delphine DEGEN
(Modifié le permis de lotir 543)
- 8) 136/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.321-2018
Situation : Rue Stanley 87
Demandeur : Eglise Assemblée de Dieu Ministère Allez asbl –
M. Ronaldo Monteiro da Costa
(Changer l'utilisation d'un commerce de détail au rez-de-chaussée d'un immeuble en espace commercial polyvalent)

Dossier retiré :

- 9) 139/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.555-2019
Situation : Avenue Adolphe Dupuich 3-3A
Demandeur : Société Foncière Internationale sa - M. Alain Landman
(Démolir une villa et sa conciergerie attenante et construire une villa à appartements (3 logement s) et 6 emplacements de stationnement, ainsi que l'abattage d'un arbre en zone de recul)

Suite au retrait de la demande de permis d'urbanisme, le dossier (objet 09) est classé sans suite et retiré de l'ordre du jour

- 10) 131/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.885-2018 (art.126/1)
Situation : Chaussée de Waterloo 1477 - 1481
Demandeur : ADOLPHE MAX 28 sprl – Monsieur Vassilios Misthos
(Démolir 2 immeubles mixtes et construire un immeuble comprenant une surface commerciale de 941m² (636m² modification art.126/1 CoBAT), 15 logements (12 logements modification art.126/1 CoBAT) et 24 emplacements de stationnement (21 emplacements modification art.126/1 CoBAT)
- 11) 130/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.166-2018 (art.126/1)
Situation : Chaussée de Waterloo 715 bte 3
Demandeur : ERELIM sa - Monsieur Yaron Swerdlow
(Transformer un plateau de bureau en 10 logements au 2^{ème} étage et étendre au 3^{ème} étage)
- 12) 141/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.635-2019 (art.177)
Situation : Rue du Merlo 8
Demandeur : Administration communale d'Uccle - Service Architecture –
Mme Dominique Colart
(PERMIS ECOLE 16/PFD/1695613 : Restructurer l'école en 2 phases.
Cette phase II comprend la construction d'un second nouveau bâtiment à l'endroit des anciens pavillons démolis en phase I, la création temporaire d'une cour de récréation et d'un préau pendant la durée du chantier, ainsi que la démolition du solde des vieux pavillons en bois et le réaménagement des abords, aire de jeux et cour de récréation)
- 13) 140/19 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-44.513-2019 (art.177)
et permis d'environnement classe 1A dossier n°IPE/1B/2019/1700786
Situation : Rue des Bigarreux/Avenue des Hospices/Rue du Bourdon/
Avenue des Tilleuls – zone de chemin de fer L124 et L26
Demandeur : INFRABEL SA – Monsieur Jochen Bultinck
(Partie 1 : mettre en conformité des infrastructures et ouvrages ferroviaires mise en œuvre dans le cadre du P16/pfd/186029 annulé ensuite par le Conseil d'Etat,
Partie 2 : créer la plateforme d'échange intermodal d'Uccle Moensberg au croisement des lignes de chemin de fer L124 « Bruxelles-Charleroi » et L26 « Halle/Schaerbeek-Formation/Vilvoorde », créer un parking aérien provisoire pour 84 véhicules automobiles et pour 56 vélos et abattre 36 arbres à haute tige hors voirie)

- Divers/Allerlei :

Avis reportés de la CC du 04/09/2019 - Uniquement pour avis de la CC :

- 14) 121/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.542-2019
Situation : Chaussée de Waterloo 771
Demandeur : SARL AMD SWISS INTERIOR DESIGNER - M. François Damidot
(Transformer un abri de jardin en une conciergerie, logement une chambre répondant aux exigences du permis d'urbanisme n°16-42862-2016 délivré en date du 19/01/2017)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

**Commission de concertation
séance du 18 septembre 2019
objet n°01**

Dossier 16-44592-2019 - Enquête n°137/19

Demandeur : Monsieur Michel DAYEZ

Situation : Vieille rue du Moulin 107

Objet : Modification du permis 16-43368-2017 délivré le 22/02/02018

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44592-2019 introduite le 03/04/2019 par Monsieur Michel Dayez et visant la modification du permis d'urbanisme n°16-43368-2017 délivré le 22/02/02018 et autorisant la transformation du bien sis Vieille rue du Moulin, 107;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°57 - Quartier Saint-Job/Ham (AR du 21/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- application de la prescription particulière n°21 du plan régional d'affectation du sol, portant sur des modifications visibles depuis les espaces publics (ZICHEE);
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°IV.4.2.1. Matériaux qui prescrit "*Façades : D'une façon générale, pour toutes les façades visibles depuis les espaces publics les matériaux suivants sont autorisés : les briques de parement de couleur brun rouge nuancé et les cimentages et crépis peints dans des tons clairs + les châssis et portes doivent être en bois*", en ce que le projet propose des façades en bardage en métal déployé de teinte blanche;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en vertu de :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2019 au 09/09/2019 et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Crainte par rapport à la vue sur les propriétés voisines depuis la terrasse;*
- *Etonnement par rapport à la note explicative et le fait qu'il soit renseigné que le projet ne modifie pas le volume et respecte les façades d'origine et crainte quant au matériau proposé;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/04/2019 : dépôt de la demande;

06/06/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

26/08/2019 au 09/09/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 06/06/2019;

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

- L'immeuble faisant l'objet de la demande est implanté dans le quartier de Saint-Job, au carrefour que forme la Vieille rue du Moulin avec la Montagne de Saint-Job;
- La typologie du quartier d'origine peut être définie par les éléments suivants :
 - Un développement du tissu urbain en fin de XIX^{ème} siècle et début de XX^{ème} siècle;
 - Des fronts bâtis de maisons unifamiliales, pour la plupart anciennes, mais comportant également des immeubles à appartements de gabarit généralement faible (de R+1 à R+3);
 - Des constructions généralement implantées sur l'alignement le long des voiries, à l'exception des bâtiments de la rive nord de la rue du Ham qui sont situés en recul;

- Des intérieurs d'îlots constitués de grandes zones de cours et jardins encombrées et/ou agrémentées d'annexes de tous types;
- La présence de quelques logements dans les intérieurs d'îlot (principalement à proximité de l'angle de la rue du Ham et de la Vieille rue du Moulin ainsi que le long de venelles sans issue);
- Un faible nombre de parcelles non bâties;
- Des rues étroites, à l'exception de la rue du Ham dont le gabarit varie de 14m à 17m et parcourue par la ligne de tram 92 de la STIB;
- La présence de voiries piétonnes et de servitudes de passage faisant partie d'un réseau plus vaste de cheminements piétons qui s'étend sur l'ensemble du quartier Saint-Job;
- Dans ce cadre bâti traditionnel, la Vieille rue du Moulin a cependant fait l'objet de constructions et de rénovations contemporaines au cours des dernières années;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande marque le coude de la Vieille rue du Moulin au droit de son carrefour avec la Montagne de Saint-Job et présente :
 - un volume principal :
 - de gabarit de R+1+toiture à versants mansardé;
 - un sous-sol abritant deux caves et un local pour compteur;
 - Un volume annexe situé du côté droit :
 - mitoyen et de gabarit R+1+toiture plate;
 - dont les niveaux sont situés à mi-niveau par rapport à ceux du volume principal;
 - qui contient un garage au niveau de la rue et que la cage d'escalier relie au rez-de-chaussée et aux caves,
 - dont le niveau supérieur est englobé dans l'espace du séjour et est accessible depuis le rez-de-chaussée de la partie principale du bâtiment, par une petite volée de marches indépendantes de l'escalier principal de l'immeuble;
- L'immeuble sur lequel porte la demande occupe toute la parcelle et ne bénéficie d'aucune terrasse;
- Celui-ci a fait l'objet de nombreuses modifications :
 - permis d'urbanisme n°16-5896-1930 : transformation de façade;
 - permis d'urbanisme n°16-6180-1931 : garage;
 - permis d'urbanisme n°16-7512-1933 : hangar;
 - permis d'urbanisme n°16-13661-1948 : transformation dépendance en habitation;
 - permis d'urbanisme n°16-21317-1960 : modification façade;
 - permis d'urbanisme n°16-22738-1962 : transformation;
 - permis d'urbanisme n°16-24038-1965 : modification façade;
 - permis d'urbanisme n°16-24938-1967 : agrandissement;
 - permis d'urbanisme n°16-27593-1975 : transformation intérieure et façade;
- L'immeuble est divisé en 2 appartements (situation existante de droit) et a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-43368-2017 maintenant le programme de deux logements tout en autorisant l'extension de l'immeuble en toiture et en partie latérale, par des volumes parementés de zinc;

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

- La conservation du programme de 2 logements;
- La modification de baies dans les façades du bâtiment existant;
- La conservation des volumes autorisés par le précédent permis;
- Le changement de matériaux des volumes annexes recouverts d'un bardage de zinc par un bardage en métal blanc déployé;

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

- en matière de programme :
 - Le projet précédent autorisait la conservation de deux logements au sein de cet immeuble et précisait ceci « *La transformation proposée offre la possibilité de réorganiser le logement vers une configuration de type Kangourou. Le projet a été pensé avec la possibilité que le rez-de-chaussée soit reconverti pour l'usage d'une profession libérale au vu de son indépendance par rapport au reste de l'immeuble* »;
 - Le programme prévoit toujours un logement d'une chambre au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage du volume annexe, ce qui ne soulève pas d'objection;
 - Le projet propose toujours un duplex aux étages mais en inverse la répartition spatiale en situant les espaces de nuit au dernier niveau du volume principal (étage en recul) et dans la rehausse du volume annexe;

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet se conforme en matière de volume et gabarit au dernier permis autorisé;
 - En ce que concerne la grande terrasse au 2^{ème} étage, celle-ci ne se conforme pas au Code civil, et il y a lieu d'en réduire la largeur de 1,90 mètre ou de fournir l'accord écrit et enregistré avec le propriétaire voisin de droite;

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

En ce qui concerne l'application de l'article 155, §2 du CoBAT : dérogation à un ppas : non-respect de l'article n°IV.4.2.1. Matériaux :

- le précédent permis était conditionné par une imposition en matière de style et de matériau en ce qu'il était précisé qu'« *Afin de conserver l'esprit du style architectural de la façade néoclassique de l'immeuble, il y a lieu de prévoir les nouvelles extensions en bardage de zinc en référence aux toitures en zinc* »;
- le matériau proposé ne répond pas à cette condition et ne permet pas une mise en évidence du caractère architectural du volume principal;

En ce qui concerne l'application de la prescription particulière n° 21 du plan régional d'affectation du sol, portant sur des modifications visibles depuis les espaces publics (ZICHEE) :

- le bâtiment est inscrit d'office et à titre provisoire à l'inventaire du patrimoine Bruxellois;
- il est particulièrement présent dans les perspectives du lieu par son implantation à l'angle que forme la rue dans le carrefour qu'elle forme avec la Montagne de Saint-Job;
- ce bâtiment représente encore un témoin de l'ancienne urbanisation de ce quartier;
- il y a lieu de conserver et de remettre en place les caractéristiques de ce type de bien, à savoir :
 - remettre en place une corniche en bois afin de marquer la différence d'époque entre les différentes interventions;
 - soit conserver les baies de fenêtre aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage et prévoir des châssis aux divisions typiques du début du siècle dernier, soit revenir au dernier permis autorisé qui offrait des baies au rez-de-chaussée dans l'alignement des baies du 1^{er} étage;

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

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 18/09/2019
objet n° 02

Dossier 16-44593-2019 - Enquête n° 135/19

Demandeur : Monsieur Marc Van Roy

Situation : Rue du Postillon, 4

Objet : transformer et étendre un restaurant par la couverture de la cour arrière, et aménager une terrasse sur cette toiture à l'usage du logement du 1er étage

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44593-2019 introduite le 03/04/2019 par Monsieur Marc Van Roy et visant à transformer et étendre un restaurant par la couverture de la cour arrière, ainsi qu'à aménager une terrasse sur cette toiture, au profit du logement du 1^{er} étage du bien sis rue du Postillon, 4;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux 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 dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
 - art. 12 : aménagement des zones de cours et jardins;
 - application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2019 au 09/09/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie est la suivante :

03/04/2019 : dépôt de la demande;

05/06/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

26/08/2019 au 09/09/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu que le demandeur a sollicité l'avis du SIAMU en date du 03/04/2019;

Que cet avis ainsi que les plans visés devront être joints au dossier avant délivrance éventuelle du permis d'urbanisme;

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

- Le quartier dans lequel se situe le projet est le quartier du centre historique d'Uccle, dynamique sur le plan commercial par le nombre et la variété de ses commerces;
- La rue dans laquelle se situe la demande est une rue bâtie en ordre fermé sur parcellaire ancien et étroit, qui comporte de part et d'autre une majorité de maisons composées d'un rez-de-chaussée commercial et des logements aux étages;
- La maison sur laquelle porte la demande est une de ces maisons, dans laquelle un restaurant est installé de longue date à cette adresse;
- L'intérieur de l'ilot est densément bâti;

- La façade a fait l'objet d'une remise en état récente en vue de sa revalorisation (permis d'urbanisme 16-40362-2012);

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

- L'extension du restaurant en aménageant une nouvelle construction à toiture plate au niveau de la cour arrière;
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de cette extension, et à l'usage des occupants du logement supérieur;

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

- Le projet permet d'augmenter la capacité de ce restaurant de quartier en aménageant une nouvelle construction au niveau d'une cour étroite et peu ensoleillée;
- L'extension, sur laquelle le projet prévoit une toiture plate, ne nécessite pas de rehausse des murs mitoyens périphériques;
- Le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse partielle sur la toiture plate de l'extension, et à l'usage des occupants du logement du 1^{er} étage, ce qui améliore les qualités d'habitabilité de ce logement du centre historique, tant en termes d'activité que d'emprise du bâti au niveau des jardins;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve et renforce la mixité des fonctions au sein de l'immeuble;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet sur l'emprise d'une petite cour enclavée et imperméable, de sorte à limiter l'impact visuel envers les constructions voisines de cet îlot densément bâti;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle est entièrement imperméabilisée en situation existante et la nouvelle terrasse profitera davantage tant au logement du 1^{er} étage qu'à l'ensemble des constructions voisines;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont maintenues;
- en matière d'équipements techniques :
 - le projet prévoit l'aménagement des gaines techniques liées à l'exploitation du commerce le long de la façade arrière de l'immeuble, ce qui est peu souhaitable;

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

- application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot :
 - le projet d'extension s'inscrit en lieu et place d'une petite cour enclavée alors que l'ensemble de l'îlot est densément bâti;
 - cette extension permet le maintien et le développement du commerce. De plus, elle ne nécessite pas de modifications aux murs mitoyens périphériques;
 - l'extension permet le développement d'une terrasse esthétique à l'usage du logement du 1^{er} étage et améliorant les qualités paysagères de cette partie de l'îlot;
- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne :
 - le projet s'inscrit sur toute la profondeur de la parcelle, alors que les propriétés voisines sont densément bâties;
 - plusieurs commerces proches disposent de terrasses professionnelles à l'arrière des bâtiments. La configuration actuelle de la cour engendre des nuisances en matière de bruit pour le voisinage;
 - art. 12 : aménagement des zones de cours et jardins :
 - la parcelle est actuellement entièrement minéralisée et imperméabilisée;
 - l'aménagement de la terrasse du 1^{er} étage a fait l'objet de l'accord d'un propriétaire voisin. Les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve du respect des droits des tiers et il s'indique de fournir les garanties avant délivrance;

- application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit :
 - le projet d'extension permet de maintenir et de développer ce commerce de quartier et d'offrir une dynamique commerciale nécessaire pour l'ensemble des établissements souffrant de l'impact des nombreux chantiers de voiries à proximité;

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

- Améliorer l'intégration des installations techniques implantées en façade arrière, en prévoyant la pose d'un caisson sur toute la longueur de la gaine;
- Compléter le cadre VII du formulaire de demande afin de quantifier les superficies et les affectations du bien;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande;
- d'être accessoires;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

**Commission de concertation
séance du 18 septembre 2019
objet n°03**

Dossier 16-44546-2019 - Enquête n° 133/19

Demandeur : Monsieur et Madame Walther Adriaensen et Ariane Van Gysel

Situation : Rue Vanderkindere 536

Objet : mettre en conformité la fermeture d'une petite cour intérieure, changer l'affectation du rez-de-chaussée de garage en commerce et modifier l'aspect de la façade avant (teinte façade et menuiserie)

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44546-2019 introduite le 11/03/2019 par Monsieur et Madame Walther Adriaensen & Ariane Vabn Gysel et visant à mettre en conformité la fermeture d'une petite cour intérieure, à changer l'affectation du rez-de-chaussée de garage en commerce et à modifier l'aspect de la façade avant (teinte façade et menuiserie) sur le bien sis rue Vanderkindere, 536;

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

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots;
- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit " § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain", en ce que l'ensemble de la parcelle est totalement construite;
- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2019 au 09/09/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/03/2019 : dépôt de la demande;

05/06/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

26/08/2019 au 09/09/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 27/03/2019 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 se caractérise par un parcellaire étroit et dense, formé essentiellement d'immeubles mixtes de commerces ou activités artisanales et logements, de petits immeubles de logements et d'infrastructures mixtes plus importantes;
- Dans ce quartier, dans la partie de la rue Vanderkindere qui est proche de la chaussée de Waterloo et le long de laquelle se situe la demande, bénéficie d'un liseré commercial, justifié par l'existence de grands commerces et par la proximité du noyau commercial de la Bascule;
- L'immeuble n°536 sur lequel porte la demande couvre l'entièreté de sa parcelle avec un grand atelier de garage / carrosserie qui a fait l'objet, pour l'essentiel, de la superficie d'autorisation préalable;
- Seule une petite cour de 20 m² subsistait initialement à l'air libre mais il apparaît en situation existante de fait que celle-ci a été recouverte d'une toiture;
- L'immeuble de gauche accueille un grand commerce (enseigne « Tom&Co ») qui recouvre également l'entièreté de la parcelle, et la maison mitoyenne de droite recouvre également toute la parcelle;

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

- La mise en conformité de la fermeture de la cour de 20 m²;
- La mise en conformité de la mise en peinture de la façade en gris et le remplacement des châssis par des châssis de teinte gris foncé;
- Le changement d'affectation du garage en commerce;

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

- Le maintien d'une utilisation des lieux à tendance commerciale dans une zone de liseré de noyau commercial est à encourager;

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

- L'ensemble de la parcelle est construit;
- Etant donné l'autorisation de bâtir sur la quasi-totalité de la parcelle qui résulte des permis d'urbanisme antérieurs, l'exploitant du commerce a, pour les besoins de fonctionnement de son commerce, refermé la cour intérieure de petites dimensions, totalement enclavée dans le bâti des lieux, orientée au Nord et de ce fait peu éclairée et peu ensoleillée et donc, peu propice à recevoir des plantations;
- Cependant, en compensation de cette construction et du fait que celle-ci est très peu esthétique (grande plateforme en matériau asphaltique noir), le manque de perméabilité de la parcelle devrait être palliée par la verdurisation de la plateforme du rez-de-chaussée;
- Au vu de la configuration des lieux et la densité de bâti dans cette partie de l'intérieur d'îlot, la fermeture de la cour de petite dimension entre deux hauts murs pignons peut s'envisager;

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

- La façade avant reste dans le même esprit que la façade d'origine;
- Celle-ci conserve son élégance et les modifications apportées peuvent être conservées;

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

- Prévoir une finition esthétique pour les plateformes au rez-de-chaussée (verdurisation ou gravillons);

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/09/2019
objet n° 04

Dossier 16-44552-2019 - Enquête n° 134/19

Demandeur : Monsieur Bruno Demeester

Situation : Rue Geleytsbeek 37

Objet : construire une maison mitoyenne unifamiliale avec un studio intégré

AVIS

Considérant que la demande est dérogatoire au permis de lotir en vigueur mais vise à se conformer à la modification du permis de lotir en cours d'instruction;

Qu'à la lumière des actes de procédure déjà posés dans le cadre de cette demande de modification du permis de lotir, le fonctionnaire délégué doit émettre un avis conforme, dans le respect de l'article 153§2, avec décision sur la demande de dérogations;

Considérant en conséquence qu'il s'indique, dans ce cas de figure particulier, de d'abord mener à terme l'instruction de la demande de modification du permis de lotir et de se prononcer ensuite sur la présente demande, en étant éclairé par les résultats de l'enquête publique et les observations introduites;

Considérant, par ailleurs qu'il y a lieu de compléter la présente demande de permis d'urbanisme par :

- Une étude d'ensoleillement du projet sur son environnement immédiat;
- Un plan paysager de l'ensemble de la parcelle reprenant les abattages d'arbres et les nouvelles plantations;
- Un plan détaillé de la zone de recul de sorte à en favoriser le développement paysager;

AVIS REPORTE en attente de l'avis conforme du fonctionnaire délégué sur la demande de modification du permis de lotir et de décision sur ce dossier ; présentation des documents complémentaires relatifs à l'étude d'ensoleillement, le plan paysager de la parcelle et de la zone de recul.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 18/09/2019

objet n° 05

Dossier 16-44219-2018 - Enquête n°129/19 - Article 126/1

Demandeur : S.A. CIA - Monsieur Antoine Chariot

Situation : Chaussée de Saint-Job, 674

Objet : mettre en conformité une situation de fait et ajouter 1 logement à un immeuble mixte de commerce HoReCa et de logement unifamilial en divisant le bien

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44219-2018 introduite le 21/05/2019 par la S.A. C.I.A. c/o Monsieur Antoine Chariot, modifiée en application de l'article 126/1 al.3 du CoBAT (plans 03 indicé B datant du 14/03/2019) en date du 26/03/2019 et visant à mettre en conformité une situation de fait et à ajouter 1 logement dans un immeuble mixte de commerce HoReCa (restaurant) et de logement unifamilial en divisant le bien sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 674;

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°56 - Saint-Job-Carloo (arrêté royal du 08/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant le repérage du Règlement Régional d'Urbanisme - publicité :

Que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité restreinte;

Que la demande est régie par les articles 36 et 38 du Titre VI du RRU;

Considérant que les mesures particulières de publicité ont été requises sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

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

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

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

o non-respect de l'article n° II.8.1.2. Enseignes interdites qui prescrit « *sont interdits : les palissades publicitaires* », en ce la limite mitoyenne de droite en zone de recul est fermée par une palissade avec apposition d'enseignes, de publicité et d'indication diverses;

o non-respect de l'article n° II.8.2.1. dispositifs d'enseignes indépendants des immeubles qui prescrit « *leur surface est limitée à 0,25m² dans les zones de logement* », en ce que l'enseigne palissade en zone de recul fait plus de 0,25m²;

o non-respect de l'article n° II.8.2.2. dispositifs d'enseigne apposés parallèlement au plan des façades qui prescrit « *doivent répondre aux conditions suivantes : être placés sur la partie inférieure des façades, comprise entre le niveau du sol et celui de l'appui des fenêtres ou baies du 1er étage et leur surface est limitée à 0,25m² dans les zones de logements* », en ce qu'une enseigne de plus de 0,25m² est apposées au niveau du 1^{er} étage;

o non-respect de l'article n° III.2.2 Zones de recul qui prescrit « *ces zones sont destinées à être aménagées en zones de verdure. Afin de réaliser des emplacements de parcage et des accès aux immeubles, des surfaces en dur y sont autorisées pour autant que leur largeur n'excède pas la moitié de la largeur de la parcelle* », en ce que la terrasse (à plus d'1m du niveau naturel du terrain) s'étant sur toute la largeur de la zone de recul;

o non-respect de l'article n° III.2.2 Zones de recul qui prescrit « *clôtures : l'alignement séparant la voie publique de la zone de recul doit être marqué au sol, soit par une haie vive, soit par un muret de même matériau que les murs de façade avant, surmonté ou non d'une haie vive* », en ce que la zone de recul a été totalement ouverte et la haie existante supprimée au profit d'un accès aux deux emplacements de parcage;

- non-respect de l'article n° IV.2.2.A.2 Bâtiments annexes qui prescrit « *la profondeur maximale des annexes est indiquée au plan (4m)* », en ce que l'annexe au rez-de-chaussée couvre toute la parcelle;
- non-respect de l'article n° IV.2.2.A.2 Bâtiments annexes qui prescrit « *les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants)* », en ce que la couverture de l'annexe sur toute la parcelle est une toiture plate;
- non-respect des prescriptions particulières de l'ilot 2.2 qui prescrit :
 - A. « *Destination : logements unifamiliaux* », en ce que la demande prévoit deux logements;
 - B. « *Objectif d'aménagement et parti urbanistique : préserver l'importante zone de recul qui confère à l'ensemble un caractère rural* », en ce que la zone de recul comporte une large terrasse surélevée et imperméabilisée ainsi que deux emplacements de parcage sur la quasi-totalité de la largeur de la zone de recul;
 - C. « *garage est parkings : 1 emplacement par logements et intégrés à l'habitation* », en ce qu'il y a deux emplacements de parcage en zone de recul;
- application de l'article 155,§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°36 - Enseigne ou publicité associée à l'enseigne parallèle à une façade ou à un pignon en zone restreinte du Titre VI du RRU qui prescrit « *doit être située sous le seuil de la baie la plus basse du premier étage* », en ce qu'une enseigne est apposée plus haute que le seuil de la baie la plus basse du 1^{er} étage;
 - non-respect de l'article n°39 - Enseigne scellée ou posée au sol en zone restreinte du Titre VI du RRU qui prescrit « *ne peut y être autorisée que si : il n'y a pas d'autre moyens de signaler l'activité, être située dans l'espace privé et avoir une surface cumulée pour l'immeuble, maximale d'1m² par 10m de façade avec une hauteur maximum de 3m* », en ce que l'enseigne palissade en zone de recul ne répond pas à ces conditions;
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur du Titre I du RRU qui prescrit « *la profondeur ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde* », en ce que l'extension sur la totalité de la parcelle dépasse le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;

Considérant que la demande modifiée maintient les dérogations suivantes et en sollicite de nouvelles:

- 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 :
 - non-respect de l'article n° III.1.2 qui prescrit « *peuvent être construits au rez-de-jardin ou rez-de-chaussée* », en ce que l'extension de l'annexe est située au 1^{er} étage;
 - non-respect de l'article n° IV.2.2.A.2 Bâtiments annexes qui prescrit « *la profondeur maximale des annexes est indiquée au plan (4m)* », en ce que l'annexe au rez-de-chaussée couvre toute la parcelle;
 - non-respect de l'article n° IV.2.2.A.2 Bâtiments annexes qui prescrit « *les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants)* », en ce que la couverture de l'annexe sur toute la parcelle est une toiture plate et en ce que la nouvelle annexe au 1^{er} étage présente également une toiture plate;
 - non-respect des prescriptions particulières de l'ilot 2.2 qui prescrit : « *Destination : logements unifamiliaux* », en ce que la demande prévoit deux logements;
 - application de l'article 155,§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur du Titre I du RRU qui prescrit « *la profondeur ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde* », en ce que l'extension sur la totalité de la parcelle dépasse le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;

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

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

Vu les résultats de la première enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2019 au 24/01/2019 inclus, et l'absence de réclamation ou observation;

Vu l'avis émis par la première Commission de concertation en séance du 06/02/2019;

Vu les résultats de la seconde enquête publique qui s'est déroulée sur base de la demande modifiée du 26/08/2019 au 09/09/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *remise en cause de l'avis de la commission de concertation précédente concernant les modifications pour le rez-de-chaussée (considérant l'aspect totalement dérogatoire aux dispositions du PPAS aux niveau de ses données essentielles et également aux niveau de ses données esthétiques, de la situation de fait, ces remarques ne peuvent, en l'état être considérées);*
- *dénaturation de l'aspect « 4 façades » de l'immeuble voisin en retrait;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/09/2018 : dépôt de la demande;

26/11/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/12/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/01/2019 au 24/01/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/02/2019 : séance publique et avis favorable conditionnel et non unanime (abstention de Urban.brussels - Direction de l'Urbanisme et de Bruxelles-environnement) émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué;

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation(s) est requise en application de l'article 155§2 du CoBAT;

05/03/2019 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins avant envoi du dossier au fonctionnaire délégué;

07/03/2019 : envoi du dossier tel qu'introduit au Fonctionnaire délégué pour décision sur une demande de dérogation;

18/03/2019 : réception de la décision du fonctionnaire délégué de maintenir l'échéance;

26/03/2019 : 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;

24/03/2019 : notification du Fonctionnaire délégué de sa décision favorable conditionnelle portant sur les dérogations sollicitées dans la demande initiale;

07/05/2019 : envoi d'un courrier invitant le demandeur à modifier sa demande initiale en application de l'article 191, al.2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction, courrier nul et non avenu en raison de l'introduction de plans modifiés en date du 26/03/2019;

26/08/2019 au 09/09/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

18/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation relative à la demande amendée;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 27/12/2018 :

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets d'extension (avec ou sans reconstruction partielle d'un bâtiment) d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m².

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

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

Les eaux à gérer :

En cas d'extension (avec ou sans reconstruction partielle) d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m², les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'extension des surfaces imperméables ou, par compensation, une surface imperméabilisée existante de superficie équivalente en projection horizontale.

Dispositif de gestion :

Les eaux pluviales seront gérées au moyen d'un dispositif pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes prioritaires susmentionnés. Le dispositif sera au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale, et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet. Il pourra prendre des formes variées, pouvant être combinées entre elles telles que : citerne de récupération des eaux pluviales, étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ouvrage de temporisation, etc.

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par infiltration, le dispositif de rétention temporaire sera alors un simple ouvrage de temporisation (bassin d'orage) 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.

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- 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 démaillage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

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

Si, et seulement 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 dernier 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.

En cas d'impossibilité d'installer un dispositif de gestion, le demandeur sera tenu de le justifier lors du dépôt de sa demande, en regard des contraintes rencontrées et/ou en cas de coûts démesurés des travaux ou de leur ampleur. Il est alors tenu de proposer un exutoire à la parcelle pour ces eaux en tenant compte de l'ordre de priorité repris ci-avant.

Quant à la présente demande :

Il est constaté que la demande vise à régulariser l'existence d'une annexe de ± 70m² abritant les cuisines et une partie de la salle du restaurant. Il s'indique donc de gérer les eaux pluviales de cette extension, ce qui induit d'en récupérer les eaux dans une citerne à réutilisation dimensionnée à raison de 2,3 m³ (70 m² x 33 L/m²), dont le trop-plein est déversé soit dans un ouvrage d'infiltration d'une capacité équivalente, soit, à défaut d'infiltration, dans un bassin d'orage de 2,3 m² dont la vidange s'opère à débit ralenti vers l'égout via un ajutage de diamètre 1" (= 25 mm);

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

- o Vu l'avis d'Infrabel émis le 16/01/2019, qui ne formule aucune objection pour autant que la loi du 27/04/2018 soit respectée, et joint à la demande;

Vu l'avis du SIAMU émis le 05/10/2018 et joint à la demande;

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, en fonctions principales de logement et de commerce, avec quelques équipements;
- o Le tronçon de la chaussée de Saint-Job, dans lequel se situe le bien concerné par la demande, se situe derrière la place Saint-Job et contient le monument classé dénommé « l'Abreuvoir »;
- o Dans cette zone les zones de recul sont étroites et profondes;
- o Bien que non situés dans le liseré de noyaux commercial tel que prévu par le PPAS, plusieurs bâtiments dans ce tronçon ont une affectation mixte de commerce et de logement;
- o Derrière tous les immeubles de ce tronçon, passe le chemin de fer;

- L'avenue Jean et Pierre Carsoel, dans laquelle sont aménagés les accès à la ligne 26 de la SNCB, est desservie par la ligne de tram 92 de la STIB, et la place de Saint-Job par les lignes de bus 43 et 60;
- L'immeuble n°674 sur lequel porte la demande :
 - est construit (permis d'urbanisme n°16-6314-1931) en recul, en mitoyenneté sur la gauche et présente une 3^{ème} façade sur la droite;
 - a subi des transformations dans les années 90, d'agrandissement et de transformation du rez-de-chaussée en restaurant (permis d'urbanisme n°16-31166-1990);
 - présente un gabarit R+2+Toiture à versants;
- Les plans de la situation de droit se présentent comme suit :
 - Sous-sol accessible uniquement par le commerce HoReCa :
 - Les sanitaires accessibles au public;
 - Et les locaux de réserve, compteurs, chaudière et chambre froide;
 - Rez-de-chaussée :
 - La zone de recul est aménagée en espace paysager et comporte un emplacement de parcage avec un revêtement en dolomie et un accès vers l'entrée. Le périmètre de la zone de recul est bordée d'une haie et un arbre est planté au milieu de la zone;
 - L'entrée du restaurant et du logement est commune et se fait sur un sas;
 - Ce sas mène d'une part vers la salle de restaurant et d'autre part vers un accès privé du logement;
 - La salle de restaurant s'étant sur toute la surface, hors une petite zone pour un bar et derrière le bar, dans une annexe, la cuisine;
 - Depuis la salle, on trouve un accès vers le jardin planté et un accès vers la cave;
 - L'accès privé du logement donne directement sur un escalier;
 - 1^{er} étage :
 - L'escalier et le palier mènent à un séjour et une salle-à-manger;
 - Accessible depuis la salle-à-manger, la cuisine située dans l'annexe;
 - Un petit balcon avec armoire de rangement est accessible depuis la cuisine;
 - 2^{ème} étage :
 - L'escalier et le palier mènent à deux chambres;
 - Une salle-de-bain, située dans l'annexe, est accessible via l'une des chambres, située en pièce centrale et sans fenêtre;
 - Un petit balcon avec armoire de rangement est accessible via la salle-de-bain;
 - Combles :
 - L'escalier et le palier mènent à deux chambres;
- Dans la situation de fait, au niveau du registre de la population une boîte n°2 apparaît à partir de 2008 et au regard de l'analyse des photos aériennes, il apparaît que de lourds travaux ont été réalisés en 2004;
 - Sous-sol :
 - Les locaux ne sont accessibles que via une trappe située dans la salle;
 - Les WC ont été supprimés au profit d'une cave supplémentaire;
 - Rez-de-chaussée :
 - Un terrasse, située à plus d'1m de haut a été aménagée en zone de recul et sur une profondeur de plus de 5m, ainsi que deux emplacements de parking;
 - Le jardin a été entièrement bâti par une extension du rez-de-chaussée au profit d'un agrandissement de la salle de restauration et de la cuisine ainsi que l'adjonction de sanitaires;
 - 1^{er} étage :
 - L'escalier et le palier mènent au logement 1 :
 - Le logement comporte deux entrées, sur le séjour et sur la salle-à-manger;
 - La cuisine située dans l'annexe sert également de salle-de-douche;
 - Le balcon arrière a été fermé;
 - 2^{ème} étage :
 - L'escalier et le palier mènent au logement 2 qui présente le même plan;
 - Combles :
 - L'escalier et le palier s'ouvrent directement sur un logement de type studio;
- La maison de droite (n°676) est implantée fortement plus en retrait et est bâtie sur la quasi-totalité de la parcelle. Elle présente un gabarit R+1+ toiture à versants et présente en façade avant, un pignon;

- La maison de gauche (n°672) est jumelée au n°670, elle est plus basse et moins profonde. Elle ne comporte que du logement;

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

- Le programme prévoit d'une part la mise en conformité de la zone de recul, avec les emplacements de parking et la terrasse, ainsi que de de l'extension au rez-de-chaussée et d'autre part la division du logement unifamilial en 2 logements;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - Sous-sol : inchangé;
 - Rez-de-chaussée :
 - La zone de parking est maintenue mais prévoit d'être verdurisée, de par la pose de plots de béton permettant l'infiltration des eaux de pluie;
 - Les compteurs sont déplacés du sous-sol vers l'entrée au rez-de-chaussée afin d'être plus accessibles;
 - La terrasse est réaménagée avec des planches à claire-voie afin de permettre une infiltration des eaux de pluie;
 - La zone de commerce HoReCa reste inchangée par rapport à la situation de fait;
 - 1^{er} étage :
 - L'escalier et le palier mènent à l'appartement 1 :
 - L'entrée se fait sur la cuisine située dans la pièce centrale;
 - Cette pièce est scindée afin d'aménager un WC;
 - Depuis ce dégagement avec le WC, un accès vers la chambre située dans l'annexe avec un espace de douche intégré à la chambre;
 - Situé en façade avant et en communication avec la cuisine, l'espace salle-à-manger/salon;
 - Toutes les toitures plates sont aménagées en toitures vertes extensives;
 - 2^{ème} étage :
 - L'escalier et le palier mènent à l'appartement 2 en duplex avec les combles :
 - L'entrée se fait sur un hall comportant l'escalier vers le niveau supérieur, un WC, une buanderie, une salle-de-bain et deux chambres, l'une située en façade avant et l'autre en façade arrière;
 - Combles :
 - Le niveau haut du duplex :
 - L'espace de séjour avec cuisine ouverte, salle-à-manger et salon;

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

- Au regard des nombreuses dérogations, des faibles améliorations proposées, le projet tel que présenté doit significativement être amélioré;

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

- en matière de mise en conformité :
 - La zone de recul, outre les nombreuses dérogations, ne présente aucune des qualités voulues par le plan particulier d'affectation du sol et est telle qu'elle ne peut être mise en conformité en l'état;
 - L'extension du rez-de-chaussée sur l'entièreté de la parcelle peut être envisagée car elle offre de l'espace supplémentaire pour l'activité commerciale qui participe au pôle économique de la place Saint-Job;
 - En ce qui concerne la division du logement unifamilial au-dessus du restaurant, au regard des photos aériennes de 2004, de lourds travaux ont manifestement été réalisés et suivant les registres de population, une boîte n°2 est apparue en 2008;
 - Dès lors que cette division a eu lieu bien après la mise en vigueur du PPAS et bien après l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 01/07/1992, elle ne peut que difficilement être justifiée;
 - Cependant au regard de la situation du bien, entre le chemin de fer et le futur passage du RER et l'utilisation éventuelle d'une terrasse attenante au restaurant au niveau de la zone de recul, le bien pourra difficilement être habité par une famille avec des enfants, d'autant plus qu'hormis les deux balcons en façade avant, aucun extérieur n'est accessible;
- en matière de programme :

- la division en deux logements au lieu des trois dans la situation de fait, ne peut être considérée comme une amélioration au regard du manque de mixité et d'offre de petites unités ne répondant pas aux exigences en matière d'habitabilité;
- cependant, outre le fait qu'une des données essentielles du PPAS vise à régir la densité en ne proposant, pour l'îlot 2.2 que des logements de type unifamilial, la division en deux logements, reste problématique au niveau des circulations et des surfaces minimales à respecter en matière d'éclairage et d'espace pour les pièces habitables;
- en effet l'appartement au 1^{er} étage, ne répond pas aux normes, l'unique chambre ne disposant que de 9m², en plus du fait qu'elle n'est accessible que via le WC et comporte un module de douche non cloisonné et que son aménagement est difficile de par la non disponibilité d'espace suffisant (en largeur 2,35m) pour installer quelque mobilier que ce soit outre un double lit;
- ce logement peut être réaménagé avec éventuellement une extension entre le volume de l'escalier et le volume habitable afin de créer les sanitaires et dégager l'espace habitable et répondre aux normes d'habitabilité;
- le duplex au 2^e étage présente bien plus de qualités d'habitabilité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension du rez-de-chaussée induit des dérogations tant au niveau du plan particulier d'affectation du sol que du règlement régional d'urbanisme;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'extension du rez-de-chaussée supprime de ce fait l'aménagement paysager du jardin existant dans la situation de droit, dès lors l'effort de verdurisation de la zone de recul doit constituer une nette amélioration;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le nombre de parcage à prévoir pour deux logements présente une dérogation d'autant plus aggravée qu'aucun emplacement n'est disponible pour le stockage et rangements des vélos et poussettes;
 - cependant, la présence d'un parking public non loin ainsi que l'accessibilité en transport en communs, permettent de répondre aux exigences en matière de mobilité;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - l'extension du rez-de-chaussée induit une imperméabilisation totale de la parcelle (hors zone de recul);
 - la projet prévoit cependant de verduriser toutes les toitures plates, offrant de ce fait une temporisation du rejet des eaux pluviales dans l'égouttage;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations à un ppas) :
 - Article II.8.1.2 Enseignes interdites :
 - La palissade, le long de la mitoyenneté de droite, présente des dispositifs d'enseignes, de renseignements divers et de publicité et d'une hauteur d'environ 1,90 m;
 - Outre le fait que ce type d'enseigne en zone de recul, soit interdit, la pose d'une palissade colorée et comportant de nombreuses informations ne répond pas aux objectifs du PPAS quant au traitement de la zone de recul;
 - Cette palissade avec enseigne doit être supprimée au profit d'une haie si nécessaire afin de limiter les vues et les nuisances sonores sur les parcelles voisines;
 - Article II.8.2.1 Dispositifs d'enseignes indépendants des immeubles :
 - L'enseigne apposée sur la palissade mitoyenne en zone de recul, outre le fait qu'elle soit interdite, présente également un dépassement important de la surface minimale autorisée de 0,25m²;
 - Article II.8.2.2 dispositifs d'enseigne apposés parallèlement au plan des façades :
 - Outre le fait que cette enseigne présente un dépassement de la surface autorisée en zone de logement de 0.25m², elle est apposée plus haute que le seuil de fenêtre le plus bas du 1^{er} étage;
 - Cependant, étant donné la profondeur de la zone de recul et le fait qu'elle reste comprise au niveau de l'allège de l'autre fenêtre, cette enseigne peut totalement s'envisager, à condition qu'elle soit revue et se limite uniquement au nom du commerce et à un logo éventuel;
 - Article III.2.2 zones de recul :

- En ce qui concerne la terrasse :
 - La terrasse du restaurant a trouvé son implantation en situation de fait en façade avant, étant donné que tout le jardin arrière a été couvert au profit d'un agrandissement du commerce;
 - D'autant plus le passage du train qui constitue une nuisance à l'exploitation de l'extérieur;
 - Cependant cette terrasse en zone de recul ne répond pas aux objectifs du PPAS d'aménagement paysager en zone de recul;
 - En effet, elle est construite à plus d'1m de haut par rapport au niveau naturel du terrain, et même si elle est constituée de planches à claire-voie dans la situation projetée, elle ne propose aucun aménagement paysager;
 - Il est à noter également que la zone accessible pour les tables et chaises dépasse largement sur l'accès vers les logements privatifs, étant établie sur toute la largeur de la zone de recul et sur une profondeur de plus de 5m;
 - L'utilisation de cette terrasse étant une nécessité pour le commerce de type HoReCa, et surtout dans cette zone, qui constitue un pôle commercial dynamique, elle peut être envisagée mais dans des proportions limitées;
 - Cependant l'utilisation de cette terrasse doit rester temporaire et saisonnière;
- En ce qui concerne la clôture :
 - Dans la situation de fait, la haie séparant la zone de recul de l'espace public a été supprimée au profit de l'accessibilité d'une zone de parcage en plein air pour deux véhicules;
 - Alors que la situation de droit, présentait une haie vive et un portail d'accès à l'unique emplacement de parcage;
 - Il y a lieu, dès lors que deux emplacements de parcage ne peuvent être autorisés de restituer au moins une haie hors accès vers l'emplacement de parcage et vers le restaurant et logement;
- Article IV.2.2.A.2 Bâtiments annexes :
 - En ce qui concerne la profondeur :
 - Étant donné le contexte de proximité du chemin de fer, l'établissement d'un jardin à l'arrière de qualité ne peut s'envisager pleinement;
 - Le commerce HoReCa participant pleinement au pôle d'activité commerciale de la place Saint-Job, la motivation d'une extension de la zone commerciale au profit d'une cuisine plus fonctionnelle, d'une salle de restauration plus grande et de sanitaires plus facilement accessible, trouve tout son sens;
 - Dès lors cette dérogation peut s'envisager en fonction de l'avis de la SNCB propriétaire de la parcelle mitoyenne en fond de parcelle;
 - En ce qui concerne la forme de la toiture :
 - Le projet prévoit de verduriser l'ensemble de cette toiture plate, ce qui n'aurait pu être le cas avec une toiture à versants;
 - D'autant plus l'impact en hauteur induit par une toiture à versants pour une extension fortement dérogoire en profondeur;
 - Dès lors, la forme plate de la toiture peut être envisagée;
- Prescriptions particulières de l'ilot 2.2 :
 - En ce qui concerne la destination :
 - La densité étant une des données essentielles du PPAS, il est difficilement envisageable de diviser la maison unifamiliale au-dessus du commerce, notamment au vu des faibles qualités d'habitabilité proposées;
 - Cependant, dès lors qu'une amélioration puisse être apportée au niveau de ces deux logements proposés et au regard de la situation du bien, entre le chemin de fer et la terrasse exploitée par le commerce de type HoReCa et le manque d'intérêt qu'une famille avec enfants d'habiter à cet endroit, une division en deux logements de qualité et conforme aux prescrits en matière d'habitabilité, pourrait être exceptionnellement acceptable;
 - En ce qui concerne les objectifs d'aménagements et le parti urbanistique :
 - L'ensemble de la zone de recul n'a pu être préservée de par l'établissement de la terrasse à plus d'1m de haut et de la zone de parcage pour deux véhicules;
 - Bien que le projet prévoit de rendre la zone de parcage perméable ainsi que la terrasse (planches à claires-voies), cela reste insuffisant dès lors qu'aucun aménagement paysager n'est proposé afin de correspondre au caractère rural voulu par le PPAS;

- Il est également à noter que la terrasse telle que prévue avec des planches à claire-voie, 1m au-dessus du niveau naturel du terrain, va constituer une zone inaccessible, ou va s'entasser nombres débris, mégots de cigarettes et rendra insalubre une partie de cette zone de recul;
- En ce qui concerne les garages et parkings :
 - Etant donné qu'au plan de destination, cette zone de recul n'est pas indiquée par un symbole P ou G, correspondant à l'établissement de zone de parcage ou de garage, il n'est pas envisageable que cela soit autorisé;
 - Bien que la situation de droit fait état d'un emplacement de parcage, dès lors que la zone de recul comporte une zone accessible pour le commerce, cet emplacement doit être supprimé au profit d'un aménagement paysagé de qualité et en pleine terre et d'autant plus des aménagements paysagers qui ont été supprimés en façade arrière au moment de l'extension du rez-de-chaussée sur toute la surface disponible;
 - La présence d'un parking public, non loin, ainsi que l'accessibilité en transports en commun permet d'offrir une bonne accessibilité au commerce;
- En ce qui concerne l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS) :
 - Dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Cette dérogation, induite par la construction totale de la parcelle, ne se situe qu'en rez-de-chaussée et n'induit aucune nuisance pour le voisinage, ni en matière de prise de vue ou de perte d'ensoleillement;
 - Dès lors qu'elle participe à l'amélioration des qualités de l'activité commerciale sans porter de préjudice, elle peut être envisagée;
 - Dérogation à l'article 36 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - La motivation de la dérogation à l'article II.8.2.2 du PPAS reste valable et la position de cette enseigne peut être maintenue;
 - Dérogation à l'article 39 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Outre la position de l'enseigne sur la palissade en mitoyenneté non tolérée, la dimension de cette dernière ne peut non plus être admise;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
 - Les perspectives vers le bâtiment classé de l'Abreuvoir ne sont pas modifiées à partir du moment où la palissade mitoyenne de droite en zone de recul et contenant publicités et enseignes sera supprimée;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 26/03/2019;

- Le logement au 1^{er} étage est réaménagé via une extension plus profonde que ce qui a été suggéré lors de la commission de concertation avec une surface de presque 12 m², et ce en façade arrière, comblant de ce fait le triangle non bâti et prolongeant l'annexe existante, située sur la partie gauche, et ce jusqu'en mitoyenneté de droite. Le plan de ce logement se présente dès lors, comme suit :
 - L'entrée reste inchangée et se fait directement sur l'espace cuisine, situé en pièce centrale;
 - Situé en façade avant, le séjour reste également inchangé et donne toujours accès à un balcon;
 - Un accès depuis la cuisine vers les annexes existantes et projetées et qui comportent un hall avec placard intégré et desservant un WC et une chambre;
 - La chambre donne sur une salle-de-bain privative;
 - Une terrasse, respectant le Code Civil en matière de servitudes de vues, est accessible, au-dessus de la toiture du rez-de-chaussée, depuis la chambre;
- Cette nouvelle annexe, bien que dérogatoire au plan particulier d'affectation du sol en raison de sa toiture plate et de son emplacement au 1^{er} étage, tout en se maintenant dans la zone constructible prévue au plan pour les annexes, améliore considérablement l'habitabilité de ce logement à 1 chambre, permet de répondre confortablement à la condition émise en Commission de concertation et supprime les dérogations en matière d'habilité sollicitées pour ce logement dans la demande initiale;
- Le logement au 2^{ème} étage, profite de la toiture de cette extension d'annexe afin d'implanter également une terrasse répondant au Code civil en matière de servitudes de vues;
- Le solde de la toiture est traité en toiture verte extensive;

- En ce qui concerne la rehausse, visible en façade avant, considérant qu'elle reste en retrait par rapport au bâtiment mitoyen (n°676) de droite, elle permet de maintenir l'aspect existant de cet immeuble et ne dénature aucunement sa typologie;
- La terrasse utilisée à des fins professionnelles au niveau de la zone de recul est entièrement réaménagée et joue avec les niveaux naturels du terrain. En effet :
 - Elle est située dans la seconde partie de la zone de recul, à proximité du restaurant;
 - Bien que sa profondeur de 4,88 mètres dépasse 4,50 mètres, celle-ci est entièrement verdurisée et en pleine terre, répondant dès lors à la volonté de la condition émise en Commission de concertation et répond également à la condition émise par le Fonctionnaire délégué qu'aucun mobilier fixe n'y soit implanté;
 - Dès lors la zone de recul tend à répondre à la volonté du plan particulier d'affectation du sol, d'autant plus que l'utilisation de la terrasse doit rester temporaire et saisonnière;
 - Le solde de la zone de recul, entre la terrasse et la voirie est également traitée en jardin, entièrement verdurisée et en pleine terre;
 - Les emplacements de parking ont été supprimés et la haie délimite cette zone de recul par rapport à la voirie;
 - Dès lors, les dérogations au niveau de la zone de recul sont d'une part minimisées et d'autres part supprimées;
 - Une haie est plantée également entre la terrasse, le jardin et l'accès vers les logements et le restaurant, permettant de conserver une intimité;
 - L'accès vers les logements et le restaurant, situé au niveau de la zone de recul est traité en matériaux perméables (bois à claire-voie), ce qui permet de délimiter les différents espaces tout en préservant des zones végétalisées;
 - La palissade mitoyenne (sur la limite parcellaire de droite), comportant publicités et enseignes est entièrement supprimée et le projet ne prévoit pas de plantation de haie sur cette limite;
 - L'enseigne située sous l'allège de la fenêtre en façade à front de chaussée, est réduite, et ce, à la largeur de la fenêtre;
 - Dès lors toutes les dérogations au RRU et au PPAS concernant les enseignes sont supprimées;

Que ces modifications ne répondent pas aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est bien conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit bien que d'aménagements des logements, de dimension et position d'une terrasse commerciale, d'aménagements en zone de recul et d'enseignes;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet répond mieux aux normes en matière d'habitabilité, la zone de recul se conforme aux volontés du PPAS et les enseignes sont conformes aux différentes réglementations;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que certaines dérogations sont maintenues et que la demande modifiée induit de nouvelles dérogations au PPAS;
- Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 - alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase de l'enquête publique;

Considérant qu'au regard des différents nouveaux motifs de mesures particulières de publicité, le projet modifié suscite les observations suivantes :

- En ce qui concerne le motif d'enquête application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations à un ppas) :
 - Article III.1.2 Annexes :
 - Afin de répondre à l'avis de la commission de concertation de prévoir une extension entre le volume des communs et le volume habitable (annexe existante) afin d'améliorer l'habitabilité du logement concerné, il est proposé une extension plus profonde et ce, afin d'être entièrement cohérent dans la proposition d'une nette amélioration en proposant des espaces de qualité et facilement aménageables;
 - D'autant plus que cette annexe vient dans la continuité de l'annexe déjà existante et sur plusieurs niveaux;
 - Cette prolongation du bâti existant permet également d'améliorer significativement le traitement de la façade arrière;
 - Article IV.2.2.A.2 Bâtiments annexes : en ce qui concerne la forme de la toiture :

- Afin de conserver une cohérence globale, cette nouvelle annexe prévoit une toiture plate qui peut profiter d'une part, à la constitution d'un espace extérieur pour le logement au 2^e étage et d'autre part d'être verdurisée;
- Dès lors, la forme plate de la toiture peut être envisagée;

Considérant que la demande modifiée (article 126/1 - documents indicés B et datés du 14/03/2019) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux et entre autres aux conditions de :

- réaménager le logement au 1er étage en prévoyant une éventuelle extension entre le volume des communs et le volume habitable (en forme de triangle), y créer les espaces sanitaires et WC et dégager de ce fait l'espace habitable afin de constituer un logement répondant aux normes en matière d'habitabilité et qui répond aux prescrits du titre II du RRU;
- limiter les dimensions de la terrasse à 4,50 m en profondeur et 5 m en largeur, proposer une terrasse à fleur du niveau naturel du terrain, privilégier l'utilisation de matériaux perméables et laisser le passage libre pour l'accès au bâtiment et qui est également utilisé pour les logements;
- supprimer les emplacements de parcage et verduriser entièrement le solde de la zone de recul (hors espace réservé aux places assises);
- supprimer la palissade mitoyenne de droite ainsi que tout dispositif d'enseigne et/ou de publicité et traiter, éventuellement, la séparation uniquement avec une haie conforme aux prescrits du PPAS;
- supprimer l'enseigne au niveau de l'allège de la fenêtre du 1er étage ou réduire ses dimensions et la limiter à éventuellement uniquement à un logo;
- répondre aux conditions émises par le service technique de la voirie;
- répondre aux éventuelles remarques et conditions qu'émettra INFRABEL (SNCB);

Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise à la condition suivante :

- respecter les dispositions du service Technique de la Voirie;

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

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction (suppression des enseignes et palissades, nouvelle enseigne en façade avant et traitement de la zone de recul) doivent :

- avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 9 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

Avis FAVORABLE non unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.
Urban.brussels-D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 18/09/2019

objet n° 06

Dossier 16-44529-2019 - Enquête n° 132/19

Demandeur : Monsieur Jean-Pierre Gurickx

Situation : Avenue de Messidor 33

Objet : mettre en conformité la modification d'un bow-window et le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant, l'aménagement intérieur, l'ajout d'un balcon au premier étage et l'aménagement d'une terrasse en façade arrière d'une maison unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44529-2019 introduite le 04/03/2019 par Jean-Pierre Gurickx, et visant à mettre en conformité la modification d'un bow-window et le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant, l'aménagement intérieur, un balcon et l'aménagement d'une terrasse avec rehausses de mitoyenneté en façade arrière d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue de Messidor 33;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°06 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les atteintes en intérieur d'îlot;
- demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit que : « § 1. : (...) 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 balcon au premier étage arrière dépasse le profil des deux immeubles voisins;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée 26/08/2019 au 09/09/2019 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04/03/2019 : dépôt de la demande;

30/04/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

05/06/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

26/08/2019 au 09/09/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/09/2019 : 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 constitué d'îlots en ordre fermé, ils sont assez vastes, relativement peu bâtis;
- Le bâti est majoritairement constitué d'immeubles d'habitations multiples ou de maisons unifamiliales;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande était à l'origine un immeuble de rapport, il a été occupé en maison unifamiliale aux environs de l'année 1983, il s'agit de son affectation actuelle;

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

- Mettre en conformité l'immeuble en vue de sa mise en vente, il s'agit de traiter les éléments suivants :
 - La mise en conformité de la façade à rue telle que bâti aujourd'hui, la situation étant différente du permis d'origine, à savoir le bow-window a été prolongé jusqu'au deuxième étage;
 - Le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant par des châssis et porte d'entrée en aluminium gris foncé aux étages, une porte de garage en PVC blanc;
 - La construction d'une terrasse au rez-de-jardin avec escalier d'accès au jardin;
 - La construction d'un balcon au premier étage en façade arrière;

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

- La composition et l'aspect architectural de la façade avant restent cohérents suite à la prolongation du bow-window au deuxième étage et au remplacement des menuiseries extérieures;
- La terrasse au rez-de-jardin s'inscrit entre deux murs mitoyens existants, elle respecte les règles de profondeurs bâtissables en vigueur;
- Le balcon au premier étage en façade arrière est ancien, il ne nuit pas à la quiétude du voisinage;
- Le réaménagement intérieur n'induit aucun problème de stabilité, les qualités d'habitabilité de cette maison unifamiliale restent confortables;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) et l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Le balcon au premier étage en façade arrière est ancien, il ne nuit pas à la quiétude du voisinage;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 18/09/2019

objet n° 07

Dossier PL-543-bis 2019 - Enquête n°138/19

Demandeur : Madame Delphine Degen

Situation : Rue Geleytsbeek (entre 60a et 62)

Objet : Modifier le permis de lotir 543

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°PL-543-bis 2019 introduite le 08/02/2019 par Madame Delphine Degen, et visant à modifier le permis de lotir n°543 sur le bien sis rue Geleytsbeek (entre 60 et 62);

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

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

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

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

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

○ non-respect de l'article n°3 §2 qui prescrit « *du côté des limites latérales du terrain, la construction est implantée sur ou contre la limite mitoyenne, sauf lorsque la construction voisine est implantée en retrait par rapport à cette limite ou en retrait latéral est imposé* », en ce que la zone de bâtisse est étendue sur la largeur de la parcelle,

○ non-respect de l'article n°11 - zone de recul qui prescrit « *elle ne peut être transformée en espace de stationnement* », en ce qu'il est prévu 2 emplacements,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2019 au 09/09/2019 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé :

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

○ *l'impact de la demande sur la parcelle mitoyenne de gauche, permet d'intimité, préjudice à la qualité de vie des occupants, perte de lumière et d'ensoleillement le projet se trouvant à l'ouest des maisons 60 et 60a,*

○ *l'appréciation de la distance appropriée des constructions par rapport aux limites du terrain est du fait du bon aménagement des lieux,*

○ *conteste le projet et souhaite une construction conforme au permis de lotir en vigueur,*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/02/2019 et 30/04/2019 : dépôt de la demande,

07/06/2019 : accusé de réception d'un dossier complet,

26/08 au 09/09/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

18/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du service technique de la voirie du 16/09/2019;

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

○ Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composé de maisons entre mitoyens, isolées ou groupées, implantées à l'alignement ou en recul, parfois en fort recul,

○ Les groupes de maisons du n°80 à 62 est implanté en mitoyens. La maison n°80 est cependant située à 15 mètres de la maison n°86 a, ce qui limite les pertes d'ensoleillement sur chacune des parcelles tant par l'Est que par l'Ouest,

○ La parcelle cadastrée n°295 E4, sur laquelle porte la demande, résulte de la division de la parcelle de droite dont la maison est bâtie en fort recul,

○ Le permis de lotir en vigueur permet la construction d'une maison unifamiliale de type 3 façades avec une zone latérale minimale de 1,90 mètres,

○ La maison de gauche, de typologie à 3 façades, est bâtie en recul moins important,

○ Le permis de lotier n°543 permet la construction d'une maison 3 façades,

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

- La demande de modification du permis de lotir porte sur la possibilité de la construction d'une maison sur la largeur de la parcelle, en supprimant la zone latérale de gauche,

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

- en matière de programme :
 - la demande vise la construction d'une maison unifamiliale de près de 300 m²,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - elle est composée de deux volumes : le volume principal est bâti entre mitoyennetés et au même alignement que la maison mitoyenne de droite, laissant un pignon aveugle vis-à-vis de la parcelle de gauche, de gabarit R+1+toiture mansardée et d'un volume secondaire légèrement écarté (min 0,80 mètre et max 1,90 mètre) de la limite latérale de la parcelle, de gabarit R+1;
 - elle est implantée très proche de la maison n°60 a, la façade avant étant implantée à la même profondeur que la façade arrière de la maison voisine, de sorte que le pignon aveugle du projet crée un mur ouillère sur toute la hauteur du projet et ceci fort proche de la maison voisine de gauche,
 - le plan d'implantation est erroné en ce que le chemin privé de 'T Cortenbosch n'est pas situé entre les maisons n°s76 et 66, mais est situé à droite de la maison n°86 a,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin arrière et le jardin avant sont plantés, mais une partie de la zone de recul est revêtue de gravier,
 - il n'est pas prévu de plantation d'arbre,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne comprend pas de garage, mais la demande envisage une zone de 2 emplacements de stationnement en zone de recul,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le prescrit prévoit une citerne de minimum 3000 L et d'une capacité de 1000 L par tranche de 20 m² d'emprise, ce qui n'est pas conforme au règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux, approuvé par le Conseil communal le 25/02/2016,

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes : façades avec une zone latérale de En ce qui concerne les motifs d'enquête :

- non-respect de l'article n°3 §2 qui prescrit « *du côté des limites latérales du terrain, la construction est implantée sur ou contre la limite mitoyenne, sauf lorsque la construction voisine est implantée en retrait par rapport à cette limite ou en retrait latéral est imposé* » :
 - la zone de bâtisse est étendue sur la totalité de la largeur de la parcelle,
 - le demandeur motive sa demande sur le fait que la parcelle est profonde et étroite. Celle-ci présente une largeur de 7,35 mètres en fond de parcelle et 7,56 mètres au droit de la zone de bâtisse qui permet la construction d'une maison de 5,60 mètres, ce qui représente une largeur habituelle du bâti bruxellois et normale dans le bâti du quartier;
 - La construction en mitoyenneté imposerait pour la maison de gauche n°60a un mur ouillère aveugle de gabarit R+1+T très proche de la façade arrière, qui limite les vues vers l'intérieur d'îlot et une augmentation de l'ombre portée de la construction sur la parcelle de gauche, une perte évidente d'ensoleillement et de vue, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux. Le manque de recul accentue l'impact visuel d'une nouvelle construction sur cette parcelle,
 - Le projet n'améliore pas l'aménagement de l'intérieur d'îlot en augmentant la largeur de la zone de bâtisse,
 - Le projet d'une maison unifamiliale est tout à fait envisageable sur base du permis de lotir en vigueur et la demande ne se justifie pas au regard du bon aménagement des lieux,
 - la proximité de l'implantation du groupe de maisons 60 et 60 b par rapport à la demande impose une implantation de type 3 façades, afin d'éviter les murs mitoyens aveugles et de permettre un aménagement planté des zones latérales qui permet d'apporter plus d'intimité entre les constructions et les jardins,
- non-respect de l'article n°11 - zone de recul qui prescrit « *elle ne peut être transformée en espace de stationnement* » :
 - il y est prévu 2 emplacements de stationnement,
 - le permis de lotir n°543 permet la construction d'un car-port à même hauteur que celui de la parcelle de gauche,

- la présente demande ne prévoit pas de car-port mais envisage de stationner 2 véhicules à l'air libre en zone de recul, ce qui est contraire au règlement régional d'urbanisme et ne peut s'envisager,
- vu l'erreur du plan d'implantation qui présente erronément un chemin privé à la place du jardin du n°76,

Considérant que la demande telle que présentée ne répond pas au bon aménagement des lieux, tant en ce qui concerne l'impact volumétrique proposé, que l'implantation jusqu'à la mitoyenneté et que l'aménagement de la zone de recul;

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 18/09/2019
objet n° 08

Dossier 16-44321-2018 - Enquête n° 136/2019

Demandeur : A.S.B.L. Eglise Assemblée de Dieu Ministère Allez

Situation : rue Stanley 87

Objet : changer l'utilisation d'un commerce de détail au rez-de-chaussée d'un immeuble en espace commercial polyvalent

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44321-2018 introduite le 09/11/2018 par l'A.S.B.L. Eglise Assemblée de Dieu Ministère Allez c/o Monsieur Ronaldo Monteiro da Costa, suite au procès-verbal d'infraction n° PV U 2017/12 dressé le 27/06/2017, portant sur le changement d'affectation d'un commerce en lieu de culte, et visant à changer l'utilisation d'un commerce de détail au rez-de-chaussée d'un immeuble en espace commercial polyvalent 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 particulière n°2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques des constructions;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2019 au 09/09/2019 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le lieu accueille régulièrement près de 100 personnes;*
- *L'exploitation se fait régulièrement après 21h00, plusieurs fois par semaine et également le dimanche en journée;*
- *La teneur des activités engendre beaucoup de bruit (sonorisation, éclats de voix, chants, transes...);*
- *L'affluence engendre une circulation excessive de véhicules et du parking sauvage;*
- *Les nuisances sonores se poursuivent en voirie après la fin tardive des activités;*
- *Les conditions de sécurité ne sembleraient pas rencontrées avec un seul accès en voirie pour près de 100 personnes;*
- *L'objet de la demande de permis est erroné, il s'agit d'un lieu de culte et non pas d'un espace commercial polyvalent;*

Considérant que la chronologie est la suivante :

09/11/2018 : dépôt de la demande;

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

06/06/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

26/08/2019 au 09/09/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 26/03/2019 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 bâti d'îlots en ordre fermé, à l'intérieur desquels on distingue des jardins plantés, des bâtiments, et des parcelles entièrement bâties;
- L'immeuble n°87 sur lequel porte la demande est un immeuble mixte en affectations de commerce et de logements (2 unités), assez proche de l'angle de l'îlot, et est entièrement bâti au rez-de-chaussée;

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

- Le changement d'utilisation d'un commerce de détail en salle polyvalente;
- La demande ne prévoit ni transformation structurelle ni modification de gabarit;
- Des travaux d'aménagement intérieur ont été réalisés, notamment la construction de cloisons et la pose d'un faux-plafond occultant les coupoles en toiture;

- L'architecte déclare en séance que des aménagements intérieurs d'insonorisation sont prévus dans les plafonds et sur l'intérieur des murs mitoyens des locaux;

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

- en matière de programme :
 - La nature de l'activité telle que renseignée dans la demande ne peut être assimilée à un centre culturel, il s'agit d'activités variées telles que des cours d'alphabétisation, de l'enseignement liturgique, des cours de musique, des rencontres, des lectures, des chants, sans qu'il puisse être fait de lien avec une quelconque activité à vocation culturelle;
 - Il convient de viser le changement de nature du local, de commerce de détail, il en est fait une utilisation de salle polyvalente, tel que renseigné dans la note explicative accompagnant la demande, il s'en suit un changement d'utilisation de commerce de détail en commerce - salle polyvalente dont les activités et les nuisances peuvent s'apparenter à une salle de fête;
 - Ce changement d'utilisation est bien soumis à permis en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002, relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme;
 - La commission prend acte de l'intention d'isoler acoustiquement les lieux, elle ne peut cependant imposer de norme de bruit contraignante susceptible de garantir la quiétude du voisinage ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - L'environnement urbain densément bâti et l'absence de parking privatif ne sont pas compatibles avec l'affluence engendrée par l'activité;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête « application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) », les nuisances relatives au type d'activités projetées sont de nature à porter atteinte au cadre urbain environnant en zone d'habitation, à savoir l'exploitation d'une salle de potentiellement 90 personnes (suivant l'avis du Service Incendie joint à la demande) et la tenue d'activités bruyantes telles que cours de chant et réunions en soirée et le dimanche, sans possibilité de parking privatif attenant à cette activité,

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 18/09/2019
objet n° 10

Dossier 16-43885-2018 - Enquête n° 131/19 - Article 126/1

Demandeur : S.P.R.L. Adolphe Max 28 - c/o Monsieur Vassilios Misthos

Situation : Chaussée de Waterloo, 1477 - 1481

Objet : démolir 2 immeubles mixtes et construire un immeuble comprenant une surface commerciale de 941 m² (636 m² modification art. 126/1 CoBAT), 15 logements (12 logements modification art. 126/1 CoBAT), et 24 emplacements de stationnement (21 emplacements modification art. 126/1 CoBAT)

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43885-2018 introduite le 27/02/2018, modifiée en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 13/05/2019, par la S.P.R.L. Adolphe Max 28 - c/o Monsieur Vassilios Misthos, et visant à démolir 2 immeubles mixtes et construire un immeuble comprenant une surface commerciale de 941 m² (636 m² modification art. 126/1 CoBAT), 15 logements (12 logements modification art. 126/1 CoBAT), et 24 emplacements de stationnement (21 emplacements modification art. 126/1 CoBAT) sur le bien sis chaussée de Waterloo 1477 - 1481;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en point de variation de mixité, le long d'un espace structurant;

Considérant que les mesures particulières de publicité, relatives à la demande modifiée, sont requises pour les motifs suivants :

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - l'application de la prescription générale du PRAS :
 - 0.6. Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot;
 - 0.12. Modification totale ou partielle d'un logement en zone mixte;
 - l'application de la prescription particulière du PRAS :
 - 3.3,al.2 3° Entre 200 et 1000 m² de commerce hors liseré;
 - 3.5.1° Modification des caractéristiques urbanistiques;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

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

 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne;
 - Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne;
 - Art. 6 Toiture (hauteur);
 - Art. 12 Aménagement des zones de cours et jardins;
 - Art. 13 Maintien d'une surface perméable;

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

- demande portant sur les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 (art. 333 du CoBAT);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2019 au 09/09/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le comité de quartier Fond'Roy a pris connaissance du dossier rentré par le demandeur, modifiant ses plans initiaux suite aux demandes de la Commission de concertation du 26 septembre dernier. Il fait les observations suivantes :*

- *Il s'agit en effet d'un dossier avec des conséquences notables sur le quartier, son caractère vert et ses intérieurs d'îlot, mais aussi sur les problèmes de mobilité déjà importants dans notre zone;*
- *La Commission de concertation avait demandé expressément des modifications importantes. Leur analyse démontre que ces exigences sont loin d'avoir été remplies:*
 - *La profondeur du bâti s'étend toujours au-delà de la limite légale (art.4 du RRU applicable aux constructions en mitoyenneté) des 3/4 de la parcelle: le jardin créé en pleine terre représente en réalité seulement 1/8ème de la parcelle puisque le toit végétalisé ne peut s'assimiler en aucun cas à la pleine terre. Il y a lieu de rappeler à cet égard que la préservation des intérieurs d'îlot est une priorité de la Région et figure en tête des engagements de la nouvelle équipe communale. Le non-respect de la norme légale en est d'autant plus inacceptable;*
 - *S'agissant de la hauteur, le demandeur dans sa note explicative indique qu'il y a 4 niveaux hors sol. En réalité, il y a 5 niveaux plus un sous-sol. Or la Commission de concertation avait indiqué expressément que le projet devrait être réduit d'un niveau. Cette exigence n'est pas rencontrée et on maintiendrait ainsi un dépassement de plus de 3 mètres avec le profil mitoyen de la construction voisine, en contradiction avec les dispositions de l'art.5 du RRU;*
 - *Enfin, la demande de « réduire l'impact sur l'environnement immédiat de l'important développement des terrasses en façade arrière » n'a pas été respectée, sans parler du risque que le toit végétalisé soit accessible et constitue ainsi une terrasse supplémentaire à très grande hauteur et plongeant sur les propriétés voisines;*
- *Telles sont les raisons pour lesquelles le Comité de quartier Fond'Roy considère que ce projet ne répond en rien ni aux préconisations de la Commission de concertation, ni aux justes requêtes des voisins, ni aux engagements pris par l'actuel Collège dans sa Déclaration de politique générale;*
- *Enfin, si ce projet n'est pas soumis juridiquement stricto sensu aux prescriptions très strictes du PPAS 48 bis/ter, il se trouve réellement à la lisière de ce PPAS et donc toutes les constructions envisagées auront un impact important sur les maisons et jardins adjacents par l'arrière au projet et relevant du PPAS;*
- *Ainsi, l'ensemble de ce dossier doit être considéré avec une vision plus globale de bon aménagement des lieux dans le cadre environnant, et ce dans l'intérêt même du quartier. Il faut stopper la tendance préoccupante à diminuer encore la surface verte des intérieurs d'îlot, en particulier en lisière de la Chaussée de Waterloo;*
- *En conclusion, le Comité de Quartier veut signaler le risque d'extension exponentielle de ces dérogations que chacun peut prendre individuellement comme des précédents et qui finiraient par faire échapper certains des quartiers, au fil de décisions individuelles, aux règles urbanistiques générales;*
- *Plusieurs riverains font les observations suivantes :*
 - *Reviennent sur les motivations de l'avis défavorable de la Commission de Concertation, et notamment en ce qui concerne la profondeur de bâtisse du projet modifié, demeurant excessive. Les toitures vertes ne présentent pas des aménagements pérennes et qualitatifs pour l'ensemble de l'îlot;*
 - *Le gabarit de l'immeuble devrait être réduit d'un niveau;*
 - *Le projet modificatif demeure dérogatoire en matière de profondeur de bâtisse au regard des constructions mitoyennes principales;*
 - *Le nombre de studios demeure trop important, et le développement de logements de grandes capacités fait défaut;*
 - *Le logement en intérieur d'îlot a été supprimé, mais il demeure une construction à usage commercial qui comporte un important développement de fenêtres, préjudiciable pour les habitations voisines;*
 - *Le développement des terrasses en façade arrière demeure trop important;*
 - *Des questions se posent quant à la gestion du site et de son environnement immédiat lors du chantier;*
 - *L'offre de stationnement n'est pas à la hauteur de la programmation du projet;*
 - *Ce projet vient s'ajouter à d'autres projets de développement de logements dans le quartier;*
 - *La typologie du projet, engendrant la suppression de nombreux arbres à haute tige, n'est pas en accord avec le reste du quartier proche;*

Considérant que la chronologie est la suivante :

27/02/2018 : dépôt de la demande;

19/04/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
12/07/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;
27/08/2018 au 10/09/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
26/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation et avis défavorable unanime;
30/10/2018 : introduction d'une lettre du demandeur signifiant son intention de déposer une demande modificative en application de l'article 126/1 du CoBAT;
21/05/2019 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'organisation des Mesures Particulière de Publicité;
05/06/2019 : accusé de réception d'un dossier modificatif complet;
26/08/2019 au 09/09/2019 inclus : enquête publique sur la demande modifiée;
18/09/2019 : 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 02/10/2018 relatif à la demande initiale :

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction, reconstruction, dépassant le seuil de 1000 m² superficie plancher.

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

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

Les eaux à gérer :

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

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

Ce dispositif de gestion est composé :

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

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

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

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

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

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

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

L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions :

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

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

Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées n'entraînent aucun risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces; les eaux de terrasses et balcons ne peuvent pas être infiltrée étant donné les risques de pollution par des produits lessiviels ou de démoussage.

Les eaux pluviales souillées par des eaux usées ou polluées ou s'étant chargées de substances polluantes suite à leur ruissellement ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectué.

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

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

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

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

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

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

En cas d'impossibilité totale d'installer un dispositif de gestion, le demandeur sera tenu de le justifier lors du dépôt de sa demande, en regard des contraintes rencontrées et/ou en cas de coûts démesurés des travaux ou de leur ampleur. Il est alors tenu de proposer un exutoire à la parcelle pour ces eaux en tenant compte de l'ordre de priorité repris ci-avant.

Quant à l'espace public :

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

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

Quant à la présente demande :

Les plans omettent complètement la gestion des eaux pluviales et doivent être complétés pour satisfaire au prescrit du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux résumé ci-dessus.

Les eaux pluviales seront collectées dans un volume de rétention et de réutilisation, dont le trop-plein sera dirigé vers un ouvrage de même capacité mais destiné à la rétention temporaire, celle-ci étant assurée par la vidange lente via un orifice de \varnothing 40mm maximum. Etant donné le taux d'emprise au sol et la proximité immédiate des bâtiments voisins, l'infiltration pourra être remplacée par un rejet à l'égout, toujours via l'ajutage de \varnothing 40 mm.

Services publics

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

Il est demandé de préciser le mode d'enlèvement des poubelles (de préférence par containers).

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

- l'avis de Vivaqua émis le 31/07/2018 sur la demande initiale;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 02/01/2018;

Considérant que cet avis, portant sur la demande modifiée, devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

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

- Les immeubles faisant l'objet de la demande sont implantés le long de la chaussée de Waterloo, dans le tronçon proche de l'avenue des Eglantiers, et faisant face au croisement avec l'avenue Van Bever;
- Ce tronçon est constitué d'immeubles mixtes de commerces et de logements et implantés soit à l'alignement, soit en conservant une zone de recul;
- Les bâtiments existants sont composés, à droite, d'une maison unifamiliale de type deux façades, le rez de chaussée est à destination commerciale (n°1477) et, à gauche, d'un immeuble à appartements avec surface commerciale au rez (n°1481) à gauche;
- D'importantes annexes de moins belles factures ont été construites il y a plusieurs dizaines d'années à l'intérieur de cette parcelle;
- On y trouve :
 - un bâtiment en mauvais état en fond de parcelle, il est inhabité depuis plusieurs années;
 - un entrepôt à usage de « car wash » en partie gauche; cette surface occupe toute la profondeur de la parcelle; le bâtiment est inoccupé à ce jour;
 - une zone de stationnement ouverte au centre de la parcelle;

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

- Le projet qui fait l'objet de la demande de permis d'urbanisme demande la démolition des bâtiments existants afin de libérer la parcelle pour construire un immeuble à usage mixte de 4 niveaux hors sol;
- Il est prévu d'y créer :
 - 1 parking au sous-sol d'une surface de 774m² :
 - 24 emplacements de voitures;
 - emplacements de vélo/moto sur 40m²;
 - 1 zone de 16 caves au sous-sol d'une surface de 165m²;
 - 1 commerce au rez-de-chaussée d'une surface de 610m²;
 - 14 logements :
 - 8 studios d'une surface qui varie de 43m² à 53m² et jouissant d'une terrasse à l'arrière;
 - 2 appartements de 2 chambres d'une surface de \pm 105m² jouissant d'une terrasse à l'arrière;
 - 1 appartement de 2 chambres à l'arrière d'une surface de 177m² jouissant de deux terrasses;
 - 3 appartements de 3 chambres d'une surface qui varie de 150,50 m² à 158m² jouissant de terrasses;

- Au sous-sol, un garage pouvant accueillir 24 voitures dont 4 places PMR est aménagé à l'arrière. De plus un espace de 40m² pourra également accueillir les deux roues (vélos - motos);
- Au rez-de-chaussée du n°1481, l'accès au garage actuel est conservé;
- Un passage voiture le long du mitoyen donne accès au parking du sous-sol et d'autre part au hall d'entrée des logements;
- Le rez de chaussée est destiné à la fonction commerciale, soit une surface de 623m²;
- Cette surface commerciale disposera de 15m de vitrine à front de rue, elle bénéficiera d'un apport de lumière naturel à l'arrière grâce à la réalisation d'un patio implanté le long du mitoyen de la parcelle;

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

- Le projet propose de requalifier le tissu urbain à cet endroit, vu les différences de typologies et d'implantations existantes;
- Les appartements sont spacieux, lumineux et présentent de belles qualités d'habitabilité. Le projet propose une diversité en matière de typologie de logements, dont la plupart bénéficient d'une double orientation;
- Les niveaux supérieurs de l'immeuble s'organisent autour des circulations verticales qui donnent accès aux différents logements;
- A l'exception des studios « à rue », chaque logement bénéficie d'une terrasse;
- Les caves et locaux techniques seront implantés au sous-sol. Chaque logement disposera d'une cave et de, au moins, un emplacement de parking;
- La façade à rue unifie et achève l'alignement des bâtiments mitoyens qui forment le front bâti existant. Elle est composée de 4 dalles en béton qui tendent les proportions horizontales de la composition, un volume en retrait est construit en toiture;
- Le langage architectural se veut résolument géométrique, dynamique et modulable;
- Entre les dalles de sol en béton blanc, des pare-soleil en bois coulissent pour procurer ombrage aux occupants en été. Un jeu subtil de pleins (béton) et de vides (vitrage) apparaissent ou disparaissent derrière des claustras coulissants en bois;
- Au rez-de-chaussée la vitrine sera entièrement vitrée et se poursuivra par un lattis en bois vertical qui masquera la porte de garage. Cette porte s'harmonisera aux pare-soleil des niveaux supérieurs;
- La façade arrière est rythmée horizontalement par les mêmes strates de béton préfabriqué : les grandes baies vitrées « sol-plafond » s'ouvrent sur l'intérieur d'ilot paysager apportent un maximum de lumière à l'intérieur du bâtiment. La façade se veut simple et épurée, elle répond à sa manière aux objectifs d'un immeuble à appartement contemporain;
- Les différentes dalles de sol (trait d'union de la façade avant) se prolongent vers l'extérieur. Cette extension permet l'aménagement de grandes terrasses pour les appartements des 1er, 2ème et 3ème étages;

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

- en matière de programme, le projet s'inscrit dans l'axe structurant que forme la chaussée de Waterloo. La demande opte pour la démolition de 3 bâtiments mixtes, dont une construction de type atelier en intérieur d'ilot, et une maison de commerce à rue, laquelle présente de belles qualités architecturales au niveau de sa façade avant. La programmation du projet tend à densifier le nombre de logements au sein du site, faisant passer leur nombre de 3 à 14 unités, réparties dans un immeuble unique. Le projet propose également une densification de l'offre commerciale, en proposant un espace d'un seul tenant de 941m², ce qui permet une utilisation optimale des lieux en équilibre avec l'offre commerciale ou mixte se trouvant à proximité du site;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'implante sur la totalité de la surface du site, en ce qui concerne le rez et le sous-sol. Un immeuble de logements s'implante du côté de la rue et présente un gabarit R + 3 + Etage en retrait, ce qui constitue un volume relativement élevé au regard des spécificités des lieux et des gabarits voisins;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet s'étend sur toute la surface de la parcelle, ce qui ne permet pas l'aménagement d'espaces de pleine terre réellement infiltrant. Il est néanmoins à noter que les qualités paysagères de la parcelle sont actuellement faibles. Le projet prévoit l'aménagement d'une toiture verte intensive sur la toiture du rez commercial, au profit des logements environnants et de l'intérieur de l'ilot;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le projet s'implante le long d'un axe structurant de la commune, disposant de nombreux commerces et infrastructures, ainsi que ne

plusieurs moyens de transport en commun. Par contre, le quartier souffre d'une importante pression automobile en matière de stationnement. Le projet propose la création d'un parking de 24 emplacements pour voitures et 20 emplacements pour vélos, ce qui est relativement équilibré au regard du programme de 14 logements. Il serait judicieux de mutualiser ce parking avec les utilisateurs du commerce projeté;

- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, la demande semble muette quant au respect des dispositions du Règlement Communal d'Urbanisme en la matière, ce qui ne peut se concevoir;
- en matière d'aspects patrimoniaux, la demande est accompagnée d'un reportage photographique détaillé de l'état de délabrement de l'immeuble sis au n° 1477 et de l'atelier arrière. De plus, l'ensemble du site a subi de nombreuses transformations altérant les qualités architecturales de l'immeuble avant notamment;

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, la demande telle qu'introduite a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot :
 - Le projet s'étend sur toute la superficie du terrain, au détriment de la valorisation des qualités paysagères de l'intérieur de l'ilot. Toutefois, il est à noter que ce type de nomenclature se retrouve le long de cet axe structurant. Afin de compenser ce déficit de zones de pleine terre infiltrantes, le projet propose la création d'une toiture verte intensive sur la toiture plate du commerce, et ce au bénéfice tant des logements projetés que de l'ensemble des habitations environnantes;
 - Cependant, afin de conserver une cohérence de développement urbanistique harmonieux entre la chaussée et les ilots avoisinants soumis au prescrit du PPAS n° 48bis, il s'indique de limiter le développement du bâti à une profondeur de $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain, et d'aménager le solde non bâti de manière paysagère intégrant la plantation d'un arbre à haute tige;
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification totale ou partielle d'un logement en zone mixte :
 - Le projet opte pour la démolition de 3 bâtiments comptant au total 3 logements, dont une maison unifamiliale, afin de pouvoir aménager 14 logements, dont 8 studios, ce qui est excessif au regard de l'ampleur du gabarit engendré. Il s'indique de limiter le nombre de studios et de favoriser le développement de logements traversants;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 3.3, al. 2 3° du PRAS : entre 200 et 1000 m² de commerce hors liseré :
 - Le projet propose la création d'une vaste surface commerciale d'un seul tenant de 941 m² de sorte à pouvoir s'inscrire dans une mixité en matière d'offre. En effet, cet axe structurant compte des surfaces commerciales de typologies variées, au profit des riverains. Les options du projet contribueront à poursuivre la dynamisation de cette partie d'axe;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques :
 - Le projet s'inscrit dans une typologie réellement contemporaine et sobre, tout en s'intégrant aux caractéristiques de cet axe structurant. Toutefois, le gabarit proposé demeure excessif et il serait plus judicieux de supprimer un niveau plein. Le développement des terrasses nécessite également d'être minimisé au profit de la quiétude de l'intérieur de l'ilot et des habitations implantées le long de l'avenue Fond'Roy;
- En ce qui concerne l'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 :
 - i. Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne :
 - Le projet s'implante sur toute la profondeur de la parcelle, ce qui ne peut se justifier au regard de ce qui précède et des spécificités des lieux;
 - Le projet engendre une dérogation importante au niveau du raccord avec l'immeuble 1483, au détriment de ses qualités d'habitabilité;
 - Le projet prévoit la création d'un logement au centre de la parcelle, lequel présente un aspect invasif pour l'ensemble de l'intérieur de l'ilot. De plus, son accessibilité est relativement peu aisée;
 - ii. Art. 5 : Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne et art. 6 : Toiture (hauteur) :

- Le projet présente un développement relativement conséquent en ce qui concerne la façade avant et au regard des proportions des immeubles voisins ou proches. Cette dérogation ne peut se concevoir au regard du respect des spécificités des lieux;
- iii. Art. 12 Aménagement des zones de cours et jardins et Art. 13 Maintien d'une surface perméable :
 - Au vu de ce qui précède, il s'indique de favoriser le développement d'espaces de jardins à l'usage des logements et/ou du commerce à l'arrière de la parcelle, ceci afin d'assurer une transition harmonieuse entre le développement de la chaussée et les quartiers situés à l'arrière;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, la demande telle qu'introduite avait suscité les observations suivantes :

- La qualité architecturale et patrimoniale des immeubles visés a été altérée, et le projet propose une réponse contemporaine au programme mixte à implanter le long de cet axe structurant;
- Considérant que la profondeur du bâti s'étendait au-delà de $\frac{3}{4}$ du développement de la parcelle, y compris pour le sous-sol, sans pouvoir y prévoir un aménagement paysager qualitatif intégrant la plantation d'un arbre à haute tige;
- Considérant que le gabarit de l'immeuble à rue devait, à tout le moins, être réduit d'1 niveau et revoir le programme de la demande en conséquence;
- Considérant que la demande présentait d'importantes dérogations en matière de profondeur de bâtisse par rapport à l'immeuble voisin de gauche et que les raccords de bâtis présentent peu d'équilibre;
- Considérant que le nombre de studios était trop important et qu'il s'indiquait de favoriser le développement de logements de grande capacité et traversants;
- Considérant que, vu sa localisation, son gabarit et les vues engendrées, le logement en intérieur d'ilot ne pouvait se concevoir;
- Considérant l'important développement des terrasses en façade arrière et qu'il s'indiquait de réduire leur impact sur l'environnement immédiat;
- Considérant qu'il s'indiquait de veiller au respect des dispositions du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie;
- Considérant que la demande, telle que présentée, ne répondait pas au bon aménagement des lieux;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 13/05/2019 :

Le projet a été revu en réponse aux observations dictées en Commission de Concertation du 26/09/2018. Les modifications apportées aux plans sont les suivantes :

- Taux d'occupation au sol :
 - Précédemment, les constructions occupaient l'entièreté de la surface du terrain, aspect qui a été revu dans le sens d'une végétalisation du projet à raison de $\frac{1}{4}$ de la surface du terrain qui a été transformée en espaces verts, dont $\frac{1}{8}$ en espace de pleine terre végétalisée et $\frac{1}{8}$ (toiture du garage) en toiture végétalisée;
- Logements :
 - Précédemment, le projet demandait 14 logements, le nombre est réduit à 12 logements, dans un programme qui a été revu comme suit :
 - diminution du nombre des studios de 8 à 6;
 - maintien du nombre (3) des appartements « 2 chambres »;
 - maintien du nombre (3) des appartements « 3 chambres »;
 - suppression du logement en fond de parcelle (2 chambres);
 - adaptation de l'espace commercial;
- Parkings :
 - Diminution de la capacité de parkings de 24 à 21 emplacements;

Considérant que la demande amendée propose les actes et travaux suivants :

- Le projet qui fait l'objet de la demande de permis d'urbanisme sollicite la démolition des bâtiments existants afin de libérer la parcelle pour construire un immeuble à usage mixte de 4 niveaux hors sol. Il est prévu d'y créer :
 - Au niveau -1 :
 - 1 parking au sous-sol d'une surface de 601 m² comportant :
 - 21 emplacements de voitures;
 - Des emplacements de vélo/moto sur 40 m²;
 - 1 zone de 16 caves au sous-sol, d'une surface de 163 m²;

- Au rez de chaussée :
 - 1 commerce d'une surface de 510 m² et sa partie administrative/réserve de 126 m² au premier étage;
- Aux niveaux supérieurs :
 - 12 logements :
 - 6 studios d'une surface qui varie de 45 m² à 53 m²;
 - 3 appartements de 2 chambres d'une surface de ± 105 m² jouissant, chacun, d'une terrasse à l'arrière;
 - 3 appartements de 3 chambres d'une surface qui varie de 150,50 m² à 158 m², jouissant chacun d'une terrasse;
- Problème du stationnement :
 - Vu les difficultés de trouver une place de parking dans ce quartier, le projet opte pour pouvoir offrir à des appartements de ce standing une place de parking privative au sein même de l'immeuble. Au sous-sol, un garage pouvant accueillir 21 voitures dont 4 places pour personnes à mobilité réduite est aménagé à l'arrière. De plus un espace de 40 m² pourra également accueillir les deux roues (vélos - motos);
 - Au rez-de-chaussée du n°1481, l'accès au garage actuel est conservé;
 - Le porche d'entrée latéral donne accès au hall d'entrée des logements, ainsi qu'au parking du sous-sol;
- Création d'un commerce :
 - Le rez de chaussée est destiné à la fonction commerciale à raison d'une surface de 510 m²;
 - Cette surface commerciale disposera d'un développement de 15 mètres de vitrine à front de rue, elle bénéficiera également d'un apport de lumière naturel en fond de magasin, en effet, une large baie ouvre le commerce sur le jardin réalisé en fond de parcelle;
- Aménagement intérieur :
 - Les niveaux supérieurs s'organisent autour des circulations verticales qui alimentent les logements;
 - Les appartements sont spacieux et lumineux;
 - A l'exception des studios à front de chaussée, chaque logement bénéficie d'une terrasse;
 - Les caves et locaux techniques seront implantés au sous-sol. Chaque logement disposera d'une cave et au moins d'un emplacement de parking;
- Traitement des façades et volumétrie :
 - La façade à front de chaussée unifie et achève l'alignement des bâtiments mitoyens qui forment un front bâti; elle est composée de 4 strates en béton qui tendent les proportions à l'horizontales, et un volume en retrait est construit en toiture;
 - Le langage architectural se veut résolument moderne, géométrique, dynamique et modulable;
 - Entre les dalles de sol en béton blanc, des pare-soleil en bois coulissent pour procurer ombrage aux occupants en été. Un jeu subtil de pleins (béton) et de vides (vitrage) apparaissent ou disparaissent derrière des claustras coulissants en bois;
 - Au rez-de-chaussée la vitrine sera entièrement vitrée et se poursuivra par un lattis en bois vertical qui masquera la porte de garage. Cette porte s'harmonisera parfaitement aux pare-soleil des niveaux supérieurs;
 - La façade arrière est rythmée horizontalement par les mêmes strates de béton préfabriqué : les grandes baies vitrées « sol-plafond » s'ouvrent sur le très beau paysage verdoyant de la commune, elles apportent une belle lumière à l'intérieur du bâtiment;
 - La façade est simple et épurée, elle répond à sa manière aux exigences d'un immeuble à appartements moderne;
 - Des grandes terrasses sont réalisées en façade arrière pour les appartements des niveaux 1, 2 et 3;

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

- en matière de programme :
 - Le projet s'inscrit dans l'axe structurant que forme la chaussée de Waterloo;
 - La demande opte pour la démolition de 3 bâtiments mixtes, dont une construction de type atelier en intérieur d'îlot, et une maison de commerce à rue, laquelle présente de belles qualités architecturales au niveau de sa façade avant;
 - La programmation du projet tend à densifier le nombre de logements au sein du site, faisant passer leur nombre de 3 à 12 unités, réparties dans un immeuble unique;

- Le projet propose également une densification de l'offre commerciale, en proposant un espace d'un seul tenant de 510m², ce qui permet une utilisation optimale des lieux en équilibre avec l'offre commerciale ou mixte se trouvant à proximité du site;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet s'implante sur une grande partie de la surface du site, en ce qui concerne le rez et le sous-sol. Une zone de pleine terre est maintenue à l'arrière et une partie de la dalle du parking est aménagée en jardin (toiture verte extensive);
 - Un immeuble de logements s'implante du côté de la rue et présente un gabarit R + 3 + Etage en retrait, ce qui demeure un volume relativement élevé au regard des spécificités des lieux et des gabarits voisins;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet s'étend sur la majeure surface de la parcelle, ce qui permet l'aménagement d'espaces de pleine terre réellement infiltrant à l'arrière du terrain, mais de superficie insuffisante;
 - Il est néanmoins à noter que les qualités paysagères de la parcelle sont actuellement faibles;
 - Le projet prévoit l'aménagement de toitures vertes intensives sur la toiture du rez commercial et sur une partie du toit du sous-sol, au profit des logements environnants et de l'intérieur de l'îlot;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet s'implante le long d'un axe structurant de la commune, disposant de nombreux commerces et infrastructures, ainsi que de plusieurs moyens de transport en commun;
 - Par contre, le quartier souffre d'une importante pression automobile en matière de stationnement.
 - Le projet propose la création d'un parking de 21 emplacements pour voitures et 20 emplacements pour vélos, mais également un espace de 40 m², permettant des véhicules 2 roues de tous types, ce qui est relativement équilibré au regard du programme de 12 logements. Il serait judicieux de mutualiser ce parking avec les utilisateurs du commerce projeté, ce qui peut être envisagé facilement vu les configurations des lieux;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Il y a lieu de se référer à l'avis du Service Technique de la Voirie émis sur la demande initiale, mais les principales options du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie semblent respectées;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Quant aux aspects patrimoniaux, la demande est accompagnée d'un reportage photographique détaillé de l'état de délabrement de l'immeuble sis au n° 1477 et de l'atelier arrière;
 - De plus, l'ensemble du site a subi de nombreuses transformations altérant les qualités architecturales de l'immeuble avant notamment;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot :
 - Le projet s'étend sur une grande superficie du terrain, et opte pour la valorisation des qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot de par les aménagements de pleine terre qualitatifs prévus à l'arrière du terrain;
 - Il est, par ailleurs, à noter que ce type de nomenclature se retrouve le long de cet axe structurant;
 - Afin de compenser ce déficit de zones de pleine terre infiltrantes (profondeur de construction au-delà des ¾ de la profondeur de la parcelle), le projet propose la création de toitures vertes intensives sur les toitures plates du commerce, et ce au bénéfice tant des logements projetés que de l'ensemble des habitations environnantes;
 - Cependant, afin de conserver une cohérence de développement urbanistique harmonieux entre la chaussée et les îlots avoisinants soumis au prescrit du PPAS n° 48bis, il s'indique de limiter le développement du bâti à une profondeur de ¾ de la profondeur du terrain, et d'aménager le solde non bâti de manière paysagère intégrant la plantation d'un arbre à haute tige;
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification totale ou partielle d'un logement en zone mixte :
 - Le projet opte pour la démolition de 3 bâtiments comptant au total 3 logements, dont une maison unifamiliale, afin de pouvoir aménager 12 logements, dont 6 studios, ce qui est relativement équilibré au regard de l'ampleur du gabarit engendré. Le nombre de studios a été limité et le développement de logements traversants a été favorisé;

- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 3.3, al. 2 3° du PRAS : entre 200 et 1000 m² de commerce hors liseré :
 - Le projet propose la création d'une vaste surface commerciale d'un seul tenant de 510 m² de sorte à pouvoir s'inscrire dans une mixité en matière d'offre. En effet, cet axe structurant compte des surfaces commerciales de typologies variées, au profit des riverains. Les options du projet contribueront à poursuivre la dynamisation de cette partie d'axe;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques :
 - Le projet s'inscrit dans une typologie réellement contemporaine et sobre, tout en s'intégrant aux caractéristiques de cet axe structurant. Toutefois, le gabarit proposé demeure excessif et il serait plus judicieux de supprimer un niveau plein. Le développement des terrasses nécessite également d'être minimisé au profit de la quiétude de l'intérieur de l'îlot et des habitations implantées le long de l'avenue Fond'Roy;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'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 :
 - iv. Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne :
 - Le projet s'implante sur une grande profondeur de la parcelle, ce qui peut se justifier au regard de ce qui précède et des spécificités des lieux;
 - Le projet engendre une dérogation importante au niveau du raccord avec l'immeuble 1483, au détriment de ses qualités d'habitabilité et un dépassement de profondeur du côté de l'immeuble voisin de droite (n° 1475), ce qui ne peut s'envisager;
 - v. Art. 5 : Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne et art. 6 : Toiture (hauteur) :
 - Le projet présente un développement relativement conséquent en ce qui concerne la façade avant et au regard des proportions des immeubles voisins ou proches. Cette dérogation ne peut se concevoir au regard du respect des spécificités des lieux;
 - vi. Art. 12 Aménagement des zones de cours et jardins et Art. 13 Maintien d'une surface perméable :
 - Au vu de ce qui précède, il s'indique de favoriser davantage le développement d'espaces de jardins à l'usage des logements et/ou du commerce à l'arrière de la parcelle, ceci afin d'assurer une transition harmonieuse entre le développement de la chaussée et les quartiers situés à l'arrière;

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

- La qualité architecturale et patrimoniale des immeubles visés a été altérée, et le projet propose une réponse contemporaine au programme mixte à implanter le long de cet axe structurant;
- Considérant en conclusion que la demande telle qu'introduite a été modifiée de façon substantielle sur plusieurs aspects, ce qui engendre une nouvelle appréciation peu favorable ;
 Toutefois, l'ampleur du projet a été revue à la baisse au profit d'une meilleure intégration bâtie et paysagère, au regard de son environnement;
- Considérant que la densité du programme proposé engendre un volume trop important du côté de la chaussée de Waterloo (profondeur et hauteur), une profondeur de bâtisse trop importante pour les espaces de parkings et les espaces commerciaux, le maintien d'une constriction prédominante vers l'arrière de la parcelle, des espaces de pleine terre et infiltrants trop faibles et peu qualitatifs, et un développement de terrasses trop important et imposant en façade arrière,
- 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 18/09/2019

objet n° 11

Dossier 16-44166-2018 - Enquête n° 130/19 - Article 126/1

Demandeur : Monsieur Yaron Swerdlow Erelim

Situation : Chaussée de Waterloo 715 - bte 3

Objet : transformer un plateau de bureau en 10 logements au 2^{ème} étage et étendre l'immeuble au 3^{ème} étage

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 18/09/2019

objet n°12

Dossier 16-44635-2019 - Enquête n° 141/19 - Article 177

Demandeur : Administration Communale d'Uccle

Situation : Rue du Merlo, 8 et 16

Objet : PERMIS ECOLE - Restructurer l'école en 2 phases. Cette phase II comprend la construction d'un second nouveau bâtiment à l'endroit des anciens pavillons démolis en phase I, la création temporaire d'une cour de récréation et d'un préau pendant la durée du chantier, ainsi que la démolition du solde des vieux pavillons en bois et le réaménagement des abords, avec aire de jeux et cour de récréation

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44635-2019 introduite le 23/11/2018, auprès de Urban.brussels - Direction de l'Urbanisme par l'Administration communale d'Uccle et visant à restructurer l'école en 2 phases. Cette phase II comprend la construction d'un second nouveau bâtiment à l'endroit des anciens pavillons démolis en phase I, la création temporaire d'une cour de récréation et d'un préau pendant la durée du chantier, ainsi que la démolition du solde des vieux pavillons en bois et le réaménagement des abords, avec aire de jeux et cour de récréation, sur le bien sis rue du Merlo, 8 et 16;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²);
 - application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
 - application de la prescription particulière 8.4 du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant);
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

Considérant que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme :

- d'un rapport d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 24 de l'annexe B du CoBAT;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2019 au 09/09/2019 inclus ;

Que les remarques ont porté sur :

- *les accès au site durant les travaux par la propriété voisine;*
- *le site voisin est actuellement saturé en matière de parking et les installations de chantier ne pourront pas avoir d'impact sur cette situation;*
- *la durée estimée du chantier;*

Considérant que la chronologie est la suivante :

23/11/2018 : dépôt de la demande auprès de Urban.Brussels;

10/04/2019 : accusé de réception d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Echevins;

17/06/2019 : notification du caractère conforme et complet du rapport d'incidences et notification de la demande d'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

26/08/2019 au 09/09/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le terrain sur lequel porte la demande s'étend très profondément à l'intérieur de l'îlot formé par la rue du Merlo au Sud, l'avenue Kersbeek au Nord et la chaussée de Neerstalle à l'Ouest;
- Le site est affecté à une école accueillant des enfants handicapés de type 1 et 8, et ce depuis le 1er septembre 1966;
- Actuellement, l'école se compose d'un bâtiment à front de rue, sis rue du Merlo n°8 (abritant des locaux scolaires et administratifs), d'un second, rue du Merlo n°16 (abritant la conciergerie au rez-de-chaussée et la salle de gymnastique au 1^{er} étage), ainsi que de plusieurs pavillons en intérieur d'îlot, certains de ces pavillons étant dans un état de dégradation proche de l'insalubrité;
- Le site est actuellement difficile d'accès aux véhicules d'urgence, ce qui rend les pavillons situés en fond de parcelle particulièrement vulnérables en cas de danger;
- La parcelle voisine de gauche est bâtie par un immeuble de logements de gabarit R+13 implanté perpendiculairement à la voirie, et séparé du site faisant l'objet de la demande, par un rideau d'arbres et un talus montant légèrement vers le site;
- Les habitations mitoyennes de droite présentent des gabarits de type R+2+Toitures plates, dont les façades de briques présentent des dominantes horizontales. Le pignon mitoyen de droite est en attente de construction et est recouvert d'un bardage foncé;
- Les habitations faisant face au projet présentent également des gabarits de type R+2+Toiture plate;
- A l'alignement, la limite du terrain est plantée par une haie et un bel érable. La zone jouxtant l'emprise de la mitoyenneté de droite est occupée par une aire en dolomie servant de parking;
- L'intérieur de l'îlot est verdurisé;

Considérant que la demande s'inscrit dans un projet de restructuration en plusieurs phases :

- Phase 1 :
 - Construction d'un nouveau bâtiment à rue et abattage d'arbres;
 - Démolition de 3 pavillons en intérieur d'îlot;
- Phase 2 :
 - Démolition de 3 autres pavillons en intérieur d'îlot;
 - Construction de 2 pavillons en intérieur d'îlot;

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

- la construction d'un nouveau bâtiment en lieu et place des anciens pavillons dont la démolition s'est avérée nécessaire dès la phase 1;
- la création temporaire d'une cour de récréation, de sanitaires et d'un préau pendant la durée du chantier;
- la démolition du solde des vieux pavillons en bois;
- la concentration du reste des fonctions de l'école dans un nouveau bâtiment de 2 niveaux couvert par une toiture plate;
- le réaménagement des abords, des aires de jeux et cours de récréation;

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

- Le jeu d'emboîtement des différents volumes permet de dégager un préau intégré dans l'architecture ainsi qu'un accès protégé des intempéries vers le hall d'entrée principal;
- Cette superposition crée également une perspective, liaison physique et visuelle vers l'arrière du site;
- Le choix a été fait de limiter la future construction en hauteur afin de maintenir une construction basse afin de conserver l'esprit pavillonnaire et paysager de cette école en intérieur d'îlot;
- Ce bâtiment sera distribué comme suit :
 - Le rez-de-chaussée est divisé en deux parties :
 - La première partie comprend des sanitaires accessibles directement depuis la cour de récréation ainsi qu'un local technique avec accès indépendant en cas d'entretien;

- Ce bloc en retrait par rapport à l'alignement supérieur de la façade forme un pied support pour le 1^{er} étage;
- La seconde partie donne accès au hall principal autour duquel s'organisent 4 grands locaux de logopédie, un local kiné, un sanitaire pour personnes à mobilité réduite ainsi que la circulation verticale qui se fait par un escalier à 2 volées ou par un ascenseur;
- Au premier étage se développent 6 grandes classes, une salle des professeurs, une bibliothèque, des dégagements et des sanitaires pour élèves et professeurs. Un escalier extérieur a été intégré pour des raisons de sécurité incendie. Celui-ci pourra également être utilisé pendant les récréations;
- La superficie de l'ensemble des 2 niveaux est de 1.026 m² brute;
- Au niveau structurel, le bâtiment sera construit en voiles de béton et maçonneries portantes. Les façades extérieures sont recouvertes de 2 types de finition, d'une part du crépi sur l'ensemble des classes et d'autre part de la maçonnerie en briques collées de couleur foncée pour le pied support décrit plus haut;
- 2 nuances seront choisies pour le crépi : une teinte moyenne pour la partie longitudinale, qui oriente le cheminement vers l'arrière du site, et une teinte claire pour l'ensemble des façades du 1^{er} étage avec la retombée vers le rez-de-chaussée à l'arrière de la barre longitudinale. Les châssis sont prévus en aluminium avec triple vitrage;
- L'ensemble des toitures seront vertes et de type extensive, les eaux de pluie seront récupérées et alimenteront les sanitaires et urinoirs de l'ensemble du bâtiment. A cette fin une citerne de 20.000 litres sera mise en œuvre;
- Une attention particulière a été portée à l'éclairage des locaux par des percements de façades judicieux pour un apport de lumière naturelle important. Celui-ci étant compensé l'hiver par des appareils d'éclairage performants, à faible consommation d'énergie;
- Afin de pouvoir réaliser ce bâtiment, des déblais seront nécessaires vu la déclivité importante du site, le fait d'avoir implanté le bâtiment sur l'ancienne cour de récréation permet d'en réduire l'importance. Un premier calcul fait état de 600 m³ de déblais et 20 m³ de remblais;
- Quelques arbres devront être abattus, il s'agit d'arbres soit en mauvaise santé ou situés en bordure de la zone boisée et qui pendent dangereusement. Il s'agit de végétation spontanée essentiellement composée d'Acer pseudoplatanus et de Robinia pseudoacacia;
- Le bassin d'orage sera réalisé par infiltration des eaux, il s'agira d'un bassin à ciel ouvert d'une capacité de 13 m³;
- Pour ce faire, 18 m³ de terres devront être enlevées afin de créer les murets de retenues, et une fois ceux-ci réalisés, 28 m³ d'un mélange d'agrégats filtrant y seront déversés. Des plantes adaptées seront plantées dans le fond du bassin afin d'en augmenter la qualité visuelle et la biodiversité du lieu;
- Au niveau des abords, la position de la construction permet de dégager naturellement trois zones de jeux différentes :
 - Zone pour courir : dans la partie centrale en contact avec le préau, est prévue la zone où les enfants peuvent courir. Le revêtement y sera réalisé en « dalles 30/30 » rejointoyées. C'est également dans cette zone que seront prévus les rangs du matin;
 - Zone calme : elle sera située entre l'arrière du nouveau bâtiment et la zone multisport (ballon) décrite ci-après. Ici les enfants pourront retrouver une zone pour lire, sauter à la corde ou discuter. Seront intégrés à cette partie des bancs et des tables ainsi qu'une zone de jeux en bois existants (châteaux, toboggans, balançoires). Cette zone sera dallée et servira de cour temporaire pendant la durée des travaux. Un préau temporaire y sera installé et sera évacué en fin de chantier;
 - Zone multisport ou zone ballon : cette zone sera réservée aux jeux de ballons. Elle permettra également aux professeurs de gymnastique de prévoir des activités sportives à l'extérieur. Le revêtement de sol sera en caoutchouc et muni d'une clôture périphérique. Il sera équipé des accessoires indispensables pour y faire des sports de ballons classiques tels que football et basketball;
- Un aménagement paysager : potager et verger à caractère didactique est prévu en fond de parcelle. Cette zone sera réservée aux projets pédagogiques de l'école, elle évoluera dans le temps en fonction des projets envisagés;
- La réalisation de l'ensemble de ces travaux demandera une attention particulière quant à la circulation sur le site durant toute la durée du chantier. L'accès à tous les pavillons devra être maintenu, il devra se faire en toute sécurité. Une zone de cour de récréation temporaire dallée avec

un préau devra également être créée (voir description ci-avant). A terme, cette zone de cour sera maintenue, seul le préau temporaire sera dégagé;

- Le pavillon P1 (à proximité directe du projet de construction) sera démoli avant le début du chantier, une solution temporaire pour la création de deux locaux logopédie sera envisagée. Les pavillons P2 et P3 (en fond de parcelle) seront démolis après le déménagement des enfants dans la nouvelle construction;

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

En ce qui concerne les motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) :
les arbres structurants sont mis en évidence avec le projet de restructuration de l'ensemble des bâtiments du site;
les qualités paysagères de la parcelle sont davantage mises en évidence de par le parti architectural de la nouvelle construction;
les espaces de détente et extérieurs sont intégrés à un aménagement paysager qualitatif;
la part de bâti sur cette vaste parcelle est relativement restreinte;
- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots):
le projet tient compte des spécificités de la parcelle, de sa configuration et de ses reliefs;
le projet améliore les qualités paysagères de cet intérieur d'îlot et la construction projetée demeure de faible gabarit au regard des constructions environnantes;
l'arrière du terrain est libéré au profit d'aménagements paysagers qualitatifs;
le projet prévoit l'entretien du massif boisé par la suppression des sujets dangereux en périphérie de la parcelle;
- application de la prescription particulière 8.4 du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant):
les constructions pavillonnaires disséminés au cœur de la parcelle sont rassemblés sous forme d'une construction de 2 niveaux articulée autour des accès et circulations;
la nouvelle construction offre et cadre de nouvelles perspectives au sein de cette vaste parcelle, au bénéfice d'une restructuration pertinente;

Considérant qu'en ce qui concerne l'aspect du bâtiment, celui-ci présente des qualités architecturales intéressantes, notamment par l'articulation de volumes;

Que cependant, le choix du matériau (enduit sur isolant) dans un contexte arboré ne constitue pas une solution pérenne et ce matériau nécessitera un entretien fréquent;

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 :

- dérogations à l'article 4 (profondeur de la construction) et à l'article 6 (toiture - hauteur) du Titre I du RRU :
 - la construction en intérieur d'îlot et au cœur de la parcelle s'inscrit dans les objectifs du mode de fonctionnement de l'école, dans le respect des hiérarches de circulations et s'implante au niveau d'une zone paysagère peu qualitative actuellement;
- art. 142 du CoBAT et de son annexe B – rubrique 24: création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, solaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements:
le rapport d'incidences a été déclaré cinforme et complet le 17/06/2019 et a dégagé les options du projet comme étant la meilleure alternative réduisant au mieux les impacts dans les thèmes visés;

AVIS FAVORABLE non unanime en présence du représentant de URBAN.BRUSSELS-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus et à la condition suivante :

- porter une réflexion sur le matériau proposé en façades tant au niveau des qualités liées au langage architecturale et sa pérennité, et le cas échéant, proposer un matériau plus qualitatif et durable.

La Commune d'Uccle, demanderesse, s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation

séance du 18/09/2019

objet n°13

Dossier 16-44513-2019- Enquête n° 140/19

Demandeur : S.A. Infrabel c/o Monsieur Jochen Bultinck

Situation : rue des Bigarreux, avenue des Hospices, rue du Bourdon, avenue des Tilleuls

Objet :

Première partie :

- **mettre en conformité des infrastructures et ouvrages ferroviaires mis en oeuvre dans le cadre du permis d'urbanisme 16/PFD/186029 annulé par le Conseil d'Etat**

Deuxième partie :

- **créer la plateforme d'échange intermodal d'Uccle Moensberg au croisement des lignes de chemin de fer L124 "Bruxelles - Charleroi" et L26 "Halle/Schaerbeek-Formation/Vilvoorde"**
- **créer un parking aérien provisoire pour 84 véhicules automobiles et pour 56 vélos, abattre 36 arbres à haute tige hors voirie**

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 25/01/2019 par la S.A. INFRABEL auprès de Urban.brussels - Direction de l'Urbanisme;

Vu que la demande comporte 2 parties située dans le territoire délimité par la rue des Bigarreux, l'avenue des Hospices, la rue du Bourdon et l'avenue des Tilleuls, dont :

- la partie 1, dont l'objet est la mise en conformité des infrastructures et ouvrages ferroviaires déjà réalisés dans le cadre du permis d'urbanisme référencé 16/PFD/186029, annulé par le Conseil d'Etat;
- la partie 2, dont l'objet est d'une part la création de la plateforme d'échange intermodal d'Uccle Moensberg au croisement des lignes de chemin de fer L124 "Bruxelles - Charleroi" et L26 "Halle/Schaerbeek-Formation/Vilvoorde" et d'autre part la création d'un parking en plein air provisoire pour 84 véhicules automobiles et pour 56 vélos, ainsi que l'abattage de 36 arbres à haute tige hors voirie;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande principalement en zone de chemin de fer, mais également en zone mixte, ainsi qu'en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

2 : Mesures particulières de publicité

Considérant que l'instruction de la demande nécessite d'être soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- application de l'article 130, §1 du CoBAT : projet de cahier des charges d'une demande soumise à étude d'incidences;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 26/08/2019 au 09/09/2019 inclus, et la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants :

Une association de cyclistes aborde, en 2 courriers, les points suivants :

- *soutien de l'idée du projet visant la création du pôle multimodal,*
- *soutien de l'idée d'y aménager un parking pour vélos, et demande d'en déterminer la capacité selon les recommandations régionales en la matière,*

- inquiétude quant à l'absence de réflexion sur les aménagements pour vélos au-delà de ce parking, et notamment de la non prise en compte du projet de RER Vélo, projet décidé par les instances régionales concernées (dont le plan régional de développement durable et le réseau « VELO PLUS » du plan régional de mobilité 2020-2030 actuellement à l'enquête publique, et le Masterplan Stationnement Vélo de Bruxelles-mobilité) et rappelés à l'échelle communale (PCM et schéma directeur Calevoet-Moensberg, motion du Conseil communal du 26/10/2017 et déclaration de politique générale 2018-2024),
- critères qualitatifs supérieurs auquel les aménagements du RER vélo devront répondre, dont la sécurité, le caractère direct, la continuité, le confort, l'attrait et l'intégration dans le domaine public),
- le risque qu'occasionnerait une interruption ponctuelle du réseau,
- demande formulée à la Commune de suivre cet aspect du projet au cours de l'étude,
- mention, cependant, mais à caractère vague, du RER vélo dans le projet de cahier des charges, sous forme de piste cyclable alors que le projet de RER vélo procède d'un autre concept, avec des voies de 4 mètres de largeur,
- regret qu'à ce stade, l'aménagement du RER vélo soit évoqué comme difficile en raison des travaux déjà réalisés, et demande de réservation des emprises nécessaires,

Cette association demande, en conséquence :

- d'intégrer la dimension « vélo » de façon conséquente dans le cahier des charges,
- d'étudier une variante du projet incluant les tracés du RER vélo le long des 2 lignes, dans un aménagement crédible et le plus attractif possible pour les cyclistes, notamment en matière de relief, de sécurité (largeur des voies, croisements de voies dévolues à d'autres trafics...), et d'accès,
- de promouvoir l'intermodalité vélo-train (notamment les conditions de sécurité et de protection des intempéries pour le stationnement des vélos...) et de développer ces aspects dans l'étude et le projet,
- une demande de précision quant aux modalités d'accès aux quais pour les personnes à mobilité réduite (rampes ou ascenseurs, et le cas échéant, la question d'accès en cas de panne ou en cours d'entretien des ascenseurs,
- capacité des ascenseurs au regard des possibilités d'emmener des vélos (de divers types) dans les trains,
- d'intégrer pleinement la problématique des cyclistes dans l'étude et ne pas se contenter d'en faire un ajout ou une variante,

L'association des comités de quartiers uclois :

- soutient le principe du projet,
- rappelle les souhaits de l'association de cyclistes précitée,
- demande une attention particulière et soignée pour l'accès des personnes à mobilité réduite aux installations,
- demande une analyse détaillée quant à la capacité du parking à ciel ouvert, en regard notamment de l'objectif de diminution des trajets en automobile en Région de Bruxelles-Capitale,
- demande une minimisation des abattages d'arbres,

Inter-environnement Bruxelles :

- se réjouit de l'introduction de la demande,
- souhaite l'ajout de divers aspects dans le cahier des charges de l'étude d'incidences,
- estime que les installations devront répondre aux normes futures (mise en service en 2024 et plan « Good move » actuellement çà l'enquête publique),
- rappelle la difficulté de rendre efficace un site P+R, et pose les questions de l'accès ainsi que celle du double emploi éventuel avec le parking de l'avenue des Hospices et celle de l'attractivité de tels parkings pour les automobilistes,
- relaie des remarques et souhaits de l'association de cyclistes pré-citée, tout en mettant l'accent sur le relief accentué du territoire au-delà de l'aire d'étude proprement dite,
- relaie les préoccupations de l'association des comités de quartier, notamment en matière d'abattage d'arbres,

Un riverain :

- s'étonne d'avoir reçu un courrier « toutes boîtes » émanant du « collectif 124 » et en conteste les idées avancées et les arguments,
- témoigne de sa qualité d'utilisateur du train pour ses trajets vers le centre-ville,
- détaille et commente les aspects avancés dans ce courrier « toutes boîtes »,
- regrette de ne pouvoir être disponible pour la séance publique de la Commission de concertation,

Un riverain :

- fait observer que la rue des Griottes ne fait pas partie du territoire mentionné pour cette étude,
- rappelle qu'une partie des travaux sont déjà réalisés,
- estime que les procédures ont été détournées pour mettre les riverains devant un fait accompli, et rappelle l'annulation du permis d'urbanisme par le Conseil d'Etat,
- estime que la Commission de concertation ne peut faire abstraction des motivations de l'arrêt du Conseil d'Etat,
- joint un communiqué du « collectif 124 » au verso de sa réclamation,

Une riveraine :

- insiste, à titre personnel, sur les remarques et souhaits de l'association de cyclistes pré-citée, en insistant sur les abris pour les voyageurs de la ligne 26, en posant la question de l'évacuation des eaux de ruissellement du parking (et notamment de la présence d'un séparateur d'hydrocarbures ou de la possibilité de les acheminer vers un espace vert / bleu) et celle de la replantation d'arbres, en rappelant que le robinier est une espèce pionnière et envahissante,

Une riveraine :

- met l'accent sur la sécurité et la prévention des déprédations aux équipements de la future halte (ascenseurs...) en un lieu où une présence humaine permanente ne sera pas garantie, évoque l'inefficacité de la surveillance par caméras et souhaite participer à la séance publique de la Commission de concertation,

Arguments du courrier toutes boîtes du « collectif 124 », transmis en annexe à des réclamations :

- remise en cause du bien-fondé de l'élargissement à 4 voies alors que la ligne réintègre 2 voies un peu plus loin,
- proximité accrue des trains vis-à-vis des habitants de la rue des Griottes et de l'avenue des Sophoras,
- gigantisme d'une halte sans présence humaine permanente et exploitée de 5h30 à 23h30,
- le parking provisoire de 80 places,
- la perspective ultérieure d'un nouveau quartier de ville,
- une augmentation du trafic des navetteurs dans les avenues avoisinantes,
- l'annulation du permis d'urbanisme précédent à la requête du collectif,
- pas d'opposition au RER mais bien au gigantisme des travaux, dans l'intérêt des navetteurs et au détriment des riverains,
- incitation au lecteur à participer à la séance publique de la Commission de concertation,
- vérification des aspects juridiques de la procédure de régularisation ;
- quel est le bien fondé du déplacement des 2 voies ?
- prendre en compte la santé des riverains dans le chapitre relatif au bruit,
- faire appel à un bureau indépendant pour la validation des mesures anti-bruit proposées,

Un riverain soulève la question de la coordination des chantiers dans le quartier;

Considérant, en guise de synthèse, la totalité des réactions et avis émis sur le projet de cahier des charges, qui portent sur les aspects suivants :

- les difficultés d'accès pour les personnes à mobilité réduite à la gare et à ses installations;
- les effets du présent projet sur la potentialité de développer le RER vélo repris dans les plans de mobilité de la région et la commune, et la nécessité absolue d'en tenir compte dès à présent en tant que composante du projet;
- la pertinence et les incidences sur l'environnement du parking de transit prévu dans le projet;
- la définition réaliste des besoins de stationnement pour les cyclistes dans le projet tel que présenté;
- les incidences du chantier sur les arbres à haute tige présent sur et autour du site du projet;
- le bienfondé du projet au vu de l'annulation du permis d'urbanisme précédent, référencé 16/PFD/186029, annulé par le Conseil d'Etat;
- le sentiment de sécurité dans et autour du projet;
- la nécessité d'inclure la rue de Griottes dans les aires géographiques d'études;
- l'avis de la Société d'Aménagement Urbain qui demande de corriger des informations sur le titre de propriété d'une parcelle;
- l'avis de Bruxelles Mobilité qui porte sur :
 - l'accès des PMR;
 - la faisabilité du RER vélo quand le projet se réalisera;
 - les effets potentiels du parking prévu sur le trafic des voiries avoisinant;
 - le manque de stationnement pour cyclistes;
 - l'importance de situer les quais d'autobus prêt de la gare de trains;

Considérant que le cahier de charges de l'étude demande d'étudier une variante de projet qui intègre pleinement les aménagements et accès pour le RER vélo;

Considérant que la rue de Griottes se trouve bien dans l'aire géographique de l'étude;

Considérant que le chapitre mobilité du cahier de charges demande déjà d'étudier les effets du parking, la mobilité des modes actifs, la mobilité des personnes à mobilité réduite et la qualité et quantité des stationnements vélo;

Considérant que le chapitre Etre humain du cahier de charges demande déjà la sécurité objective et subjective dans et autour du projet, et qu'à ce titre, la zone mixte du plan régional d'affectation du sol dit "démographique" à laquelle sont affectées les parcelles situées le long de la rue du Bourdon permettra de réaliser à terme un pôle urbanisé d'affectations mixtes autour de la halte et de nature à en assurer le contrôle social,

Considérant que l'étude inclut également l'analyse de l'impact des bruits et vibrations sur la santé ;

Que le chapitre « Bruit » et le chapitre « Etre Humain » doivent être liés pour mesurer l'impact sur la qualité de vie.

Avis FAVORABLE sur le cahier de charges, à condition de développer les problématiques ci-avant au cours de l'étude d'incidences :

La Commission de concertation demande d'intégrer le manager vélo de la Région de Bruxelles-Capitale dans la liste des membres associés de l'étude d'incidences.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 18/09/2019

objet n° 14

Dossier 16-44542-2019 - Enquête n°121/19

Demandeur : S.A.R.L. AMD SWISS INTERIOR DESIGNER

Situation : Chaussée de Waterloo, 771

Objet : démolir un abri de jardin et construire une conciergerie en lieu de place de celui-ci (logement 1 chambre) correspondant au programme du permis d'urbanisme n°16-42862-2016.

AVIS REPORTE