

Séance du 9 septembre 2020
Zitting van 9 september 2020
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 188/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.229-2020
Situation : Avenue de l'Echevinage 16
Demandeur : Madame Corinne SEREHEN-AMAR
(Mettre en conformité une extension arrière)
- 2) 189/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.209-2020
Situation : Carré Tillens 15
Demandeur : M. et Mme Aymeric VERMOUT et Anne CALLENS
(Construire une maison uni-familiale et abattre 4 arbres)
- 3) 190/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.187-2020
Situation : Chaussée de Waterloo 976-980
Demandeur : PCC SPRL – Monsieur Philippe CHABEAU
(Démolir une maison mitoyenne, fusionner deux parcelles afin d'agrandir et de transformer une maison mitoyenne en trois appartements de 2 chambres avec RDC commercial)
- 4) 191/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45114-2020
Situation : Avenue Brugmann 416
Demandeur : Madame Valérie MOIGNOT
(Mettre en conformité la réunion de deux unités de logement en une)
- 5) 192/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45212-2020
Situation : Rue Rittweger 10
Demandeur : YASAMBRE INVEST SPRL – Monsieur Sammy TINEL
(Construire un immeuble de deux logements)
- 6) 193/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45180-2020
Situation : Rue Beeckman 43
Demandeur : M. et Mme Simon BLANCKAERT et Gaëlle DOLEANS
(Démolir et reconstruire une annexe en façade arrière)
- 7) 187/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45171-2020
Situation : Place de Saint-Job 22
Demandeur : IDARO SA – Monsieur Bernard HELSON
(Mettre en conformité des modifications de façade datant de 2004, agrandir un bâtiment mixte de commerce et logement existant et diviser en 3 unités de logement et une 4^e unité pour le commerce maintenu)
- 8) 181/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44989-2019
Situation : Chaussée de Saint-Job 628
Demandeur : FASTPOINT SPRL – Monsieur Araz GULEKJIAN
(Aménager une piscine (étang de nage naturel) dans le jardin et revoir les aménagements paysagers de la parcelle en conséquence)
- 9) 182/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45117-2020
Situation : Rué Général Lotz 37
Demandeur : CHIREC ASBL – Docteur Nicolas DAOUD
(Placer 3 enseignes lumineuses)

- 10) 194/20 - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.189-2020
Situation : Place Jean Van der Elst 1
Demandeur : Monsieur Arnaud WATELET et Madame Grazia CIOCI
(Mettre en conformité l'extension arrière de la maison uni-familiale, projet d'aménagement d'une chambre à coucher en façade arrière, création d'une lucarne, aménagement d'une terrasse et d'un jardin suspendu sur les toitures plates, isolation de l'extension du 1^{er} étage)
- 11) 183/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45202-2020
Situation : Rue de Boetendael 164
Demandeur : Le Monde d'Ayden ASBL – Madame Lou GARAGNANI
(Demande de changement d'affectation)
- 12) 184/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45176-2020
Situation : Rue des Fidèles 15
Demandeur : M. Laurent GALLOIS et Mme Eugénie DEMONTROND
(Mettre en conformité la transformation d'un immeuble comprenant un logement unifamiliale, et dont les ateliers ont été affectés en bureaux à l'usage des occupants du logement principal, transformation des toitures des constructions arrières et aménagement d'une terrasse accessible depuis le 1^{er} étage)
- 13) 186/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45258-2020
Situation : Rue du Merlo 41
Demandeur : M. Hadrien NIMAL et Mme Stéphanie VERBEKE
(Construire un immeuble 3 façades comportant une unité uni-familiale et un bureau pour permettre l'exercice de l'activité professionnelle de l'occupant)
-

Uniquement pour avis de la CC :

- 14) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.274-2020
Situation : Dieweg 296
Demandeur : Madame Houda MANDOUR
(Transformer une maison uni-familiale jumelée et aménager une lucarne dans le versant de toiture)
(Bien repris dans une zone de protection d'un bien classé - art.237§1^{er} du CoBAT)
- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 09/09/2020
objet n° 01

Dossier 16-45229-2020 - Enquête n° 188/20
Demandeur : Madame Corinne Serehen-Amar
Situation : Avenue de l'Echevinage, 16
Objet : mettre en conformité une extension arrière

AVIS

Avis reporté à la séance du 30 septembre 2020 dans l'attente d'une visite des lieux.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 09/09/2020
objet n° 02

Dossier 16-45209-2020 - Enquête n° 189/20

Demandeur : Monsieur Aymeric Vermout

Situation : Carré Tillens, futur n°15

Objet : construire une maison unifamiliale et abattre 4 arbres

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45209-2020 introduite, en date du 27/02/2020, par Monsieur Aymeric Vermout;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une maison unifamiliale et à abattre 4 arbres sur le bien sis Carré Tillens, cadastré Section A n°234C (futur n°15);

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande zones d'habitation à proximité d'une zone verte;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'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 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence*", en ce que la construction dépasse le profil de construction du profil mitoyen de gauche;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "*lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine*", en ce que la construction dépasse le profil de construction du profil mitoyen de gauche;
 - non-respect de l'article n°13 - maintien d'une surface perméable qui prescrit "*La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites*", en ce que la superficie imperméable suite à la construction de la maison et des terrasses dépasse les 50%;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2020 au 07/07/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

27/02/2020 : dépôt de la demande;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

09/04/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/04/2020 : réception des compléments;

25/05/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure : Vivaqua;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

23/06/2020 au 07/07/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert émis le 04/08/2020 :

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

Arbres à haute-tige :

Modalités :

- *Le projet d'aménagement comprend la demande d'abattage de 4 arbres de haute-tige de 55 à 95 cm de circonférence.*
- *Il s'agit d'un frêne commun et d'un bouleau verruqueux, tous deux situés sur la parcelle des demandeurs, ainsi que d'un érable plane et d'un second frêne situés sur une parcelle communale du Carré Tillens.*
- *Il est important de noter que le Carré Tillens est un espace vert de quartier ayant pour vocation de recréer une dynamique sociale et un esprit de convivialité autour d'un compost communautaire et de parcelles dédiées à la culture maraîchère ou à celle des petits fruits.*
- *Compte tenu de l'importance de la conservation des arbres à haute-tige de cet écrin de verdure et de la politique communal de conservation des arbres en intérieur d'îlot, le Service Vert s'oppose à l'abattage des deux sujets situés sur le domaine communal.*
- *Aucun aménagement ne peut dès lors porter atteinte à la bonne santé de ces sujets et ce compris tout travaux de terrassements ou de fondations.*
- *Le projet prévoit la conservation d'un arbre de haute-tige, un saule marsault, de 110 cm de circonférence.*
- *Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.*
- *Le projet d'aménagement ne prévoit pas de replantation d'arbres de haute-tige les deux sujets à abattre se situant en zone constructible ils ne peuvent être remplacés.*

Zone de protection des arbres :

Modalités :

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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 23/06/2020 :

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

Implantation altimétrique

Principes généraux :

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

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

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

Quant à la présente demande :

Les plans ne présentant aucune référence altimétrique, il est impossible tant pour l'entrepreneur d'implanter le bâtiment que pour l'administration d'en contrôler la conformité.

Il est demandé de référencer le niveau du rez fini à construire à un seuil voisin accessible.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m². Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

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

Le volume des eaux pluviales à gérer sera déterminé en fonction des articles 10, 11 et 12 du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

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

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol compris entre 30 et 100 m² : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 25 mm.

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 la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire sera alors un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un ajutage à débit limité. 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.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

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

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

- 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.

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 :

La demande n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Les points suivants sont à corriger ou préciser : le trop-plein de la citerne à récupération doit être infiltré dans le sous-sol de la parcelle via un dispositif dimensionné à raison de 2.700 litres minimum de sorte à compenser le différentiel entre les débits de pluie et de percolation. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité prouvée d'infiltrer les eaux que le rejet à l'égout pourra être accepté, via un bassin d'orage de 2.700 litres pourvu d'un ajutage de 25 mm maximum de diamètre.

Il est ici fait remarquer qu'un constructeur voisin a de son côté constaté un très bon taux de percolation du sous-sol du Carré Tillens.

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

- l'avis de Vivaqua sollicité émis le 12/06/2020, notifiant la présence d'installations de distribution et d'égouttage sur la parcelle, invitant à consulter les plans y faisant référence, et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le carré Tillens est une petite venelle qui prend son accès dans l'espace public de la rue Joseph Bens, entre les pignons des maisons sises au n° 9 et au n° 11;
- De faible largeur (moins de 3 mètres), constituée de la juxtaposition de parties de parcelles appartenant aux riverains et qui font l'objet d'une servitude d'utilité publique, elle est pavée dans son premier tronçon qui se termine au droit du pignon nord de la maison sise au n° 11, et le PRAS limite le développement de la zone de voirie à la profondeur de ce pignon;
- Elle se prolonge au-delà par un chemin piéton sous forme de sentier en terre qui donne accès à l'intérieur de l'îlot, au-delà du pignon en attente de la dernière maison (n°11);
- 3 maisons unifamiliales ont été bâties en 2015, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-42530-2015, sur les dernières parcelles libres, situées à gauche de la venelle et il reste une dernière parcelle libre, située en zone d'habitation;
- Au-delà de cette dernière parcelle, le PRAS a affecté en zone verte la majeure partie de l'intérieur de l'îlot, aménagé en jardins potagers à caractère collectif et paysager (gérés par l'IBGE);
- Le bâti qui longe cette impasse est composé :
 - du côté ouest, où se situe le projet, d'anciennes et petites maisons ouvrières sises du n° 6 au n°11, ainsi que 3 maisons unifamiliales plus récentes;

- du côté est, de jardins et d'annexes de biens sis du côté de la chaussée d'Alseberg;
- Le front bâti de ces petites maisons forme un ensemble bâti typique des carrés uclois, homogène et de caractère, malgré la construction récente des 3 habitations dont les façades sont en enduit blanc et les toitures en tuiles plates de ton gris et avec quelques rappels de bois;
- La parcelle sur laquelle porte la demande s'inscrit en mitoyenneté avec le n°14;
- Le terrain comporte quelques arbres à haute tige mais pas de végétation remarquable;

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

- La nouvelle construction d'une habitation en ossature bois avec préfabrication en usine et finition extérieure en briquettes de parement sur isolant de deux teintes différentes (beige clair et beige moyen) et toiture en tuiles de ton rouge-orange;
- L'abattage de 4 arbres;
- Le placement d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 5 m³, dans le jardin;

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

- Le programme prévoit la construction d'une maison unifamiliale comportant un programme de 3 chambres;
- Le rez-de-chaussée comporte les espaces de vie, locaux techniques et de service, l'étage comporte les chambres et les espaces d'eau et les combles sont dédiés aux rangements et espaces techniques;

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

- Le projet s'inscrit dans l'urbanisation du dernier tronçon de la venelle et dans le paysage de cet intérieur d'ilot;
- Le projet se conforme à l'objectif du PRAS pour la zone d'affectation de la parcelle;

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

- en matière de programme :
 - l'ensemble des locaux habitables répondent aux normes du Règlement Régional d'Urbanisme et offrent des qualités spatiales et d'aménagement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'implantation couvre toute la largeur de la parcelle et propose une profondeur de 13 m;
 - le volume construit offre un renforcement au niveau de sa façade latérale, pour accueillir un espace de rangement extérieur pour les vélos et sert également de terrasse;
 - ce renforcement permet également d'éloigner de la mitoyenneté avec la zone verte (1,90 m), toute fenêtre, d'autant plus que le nombre de fenêtres et leur largeur sont limitées à partir de l'étage;
 - bien qu'alignée au n°14 par rapport à la hauteur du volume principal, la nouvelle construction dépasse en profondeur de près d'1 m et ce sur deux niveaux (toiture plate), induisant dès lors une dérogation à la profondeur et à la hauteur;
 - au niveau des toitures en pentes, celles-ci sont alignées;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - afin d'implanter la nouvelle construction, 4 arbres sont abattus, il y a lieu de prévoir des replantations d'espèces indigènes, comme par exemple des arbres fruitiers;
 - la superficie de la maison ajoutée aux superficies des terrasses arrière et latérale, augmente la superficie imperméable, au-delà des prescrits de l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (51%);
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la construction ne propose aucun garage, cependant une zone de stockage des vélos est proposée au niveau du renforcement de la façade latérale avec un accès direct via le hall d'entrée;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - afin de réceptionner et réutiliser un maximum des eaux de pluie, une citerne d'eau pluviale d'une capacité de 5m³ est placée dans le jardin;
 - celle-ci est reliée à une pompe, afin de garantir la réutilisation des eaux pluviales pour les tâches ménagères;
 - seules les eaux de pluie récoltées par la toiture plate sont directement rejetées dans les égouts;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le traitement général de la façade avant est peu qualitatif et en rupture avec le contexte bâti environnant;

- en effet le traitement des menuiseries ainsi que les bandeaux de finitions en aluminium de ton noir ainsi que les bandeaux vitrés, sont peu représentatif des qualités typologiques de la façade;
- il y a lieu de proposer une typologie, des matériaux et des tonalités plus cohérentes au sein de la venelle;

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - En fonction des particularités de l'accès et de la carte des affectations du PRAS, il y a lieu de considérer que le bien, actuellement enclavé et situé au-delà de la fin d'une venelle sans issue carrossable, est situé actuellement dans une partie d'un vaste intérieur d'îlot accessible par une voirie à usage public que le PRAS destine pour partie à la construction de logements;
 - La parcelle sur laquelle porte la demande se trouve de fait en zone d'habitation;
 - Le carré Tillens présente deux tronçons de typologies différentes, dont :
 - celui, pavé et située dans la zone de protection du monument classé du « Vieux Spijrtigen Duivel », le long de laquelle sont bâties des maisons;
 - l'autre, au-delà et dans laquelle se situe la demande, présentant une typologie de sentier en terre battue, appartenant déjà au paysage de l'intérieur de l'îlot et le long duquel le présent projet sera la première construction;
 - La demande propose une maison comparable aux maisons qui se situent dans ce carré d'Uccle et à celles ayant fait l'objet d'autorisations récentes;
 - Le projet vise en conséquence à s'intégrer à ce micro-cadre urbain en proposant un programme de maison unifamiliale, mitoyenne et de superficie comparable aux autres maisons de ce carré, implantées dans le même front de bâtisse que celles qui existent le long de la partie pavée;
 - Le projet s'intègre dans la fin de la perspective du carré et tend à maintenir le caractère du chemin et rencontre pleinement les objectifs de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013);
- dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Le dépassement en profondeur se justifie par les besoins en termes de programme utile et afin de garantir des surfaces minimales répondant aux exigences du Règlement Régional d'Urbanisme, ainsi que la volonté de maintenir une hauteur alignée aux dernières maisons du groupe;
 - Ce dépassement de moins d'1 m (98 cm), au regard de l'implantation, n'est pas susceptible d'engendrer de nuisance en terme de perte d'ensoleillement pour la maison voisine et le faible dépassement ne peut induire de perte de vues;
 - Au niveau de la hauteur de cette partie en annexe, la toiture est plate et est légèrement plus haute que l'annexe du bâtiment mitoyen, n'engendrant dès lors, aucune nuisance;
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Bien que l'implantation de la construction soit envisageable, il y a lieu de réduire les dimensions de la terrasse arrière afin de maintenir une surface perméable supérieure à 50%;

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

- réduire la surface de la terrasse arrière afin de limiter à la superficie imperméable à 50% maximum de la surface totale de la parcelle;
- prévoir la replantation d'arbres d'espèces indigènes, par exemple des arbres fruitiers;
- veiller à une meilleure intégration de la façade avant au sein des typologies et du contexte bâti environnant;
- répondre à la condition émise par le service vert de la Commune d'Uccle et renoncer à l'abattage de l'Erable et du Frêne, indiqués sur les plans comme arbres à abattre par la commune;
- répondre aux conditions suivantes émises par le service technique de la Voirie de la Commune d'Uccle :
 - Indiquer des références altimétriques au niveau des plans afin de faciliter l'implantation du bâtiment;
 - Corriger les points suivants : le trop-plein de la citerne à récupération doit être infiltré dans le sous-sol de la parcelle via un dispositif dimensionné à raison de 2.700 litres minimum de sorte à compenser le différentiel entre les débits de pluie et de percolation. Ce n'est qu'en cas

d'impossibilité prouvée d'infiltrer les eaux que le rejet à l'égout pourra être accepté, via un bassin d'orage de 2.700 litres pourvu d'un ajutage de 25 mm maximum de diamètre;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de construction d'une maison unifamiliale est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de traitements du jardin, de surface perméables et de typologie de façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade doit veiller à s'intégrer en cohérence avec les typologies existantes et replanter suite à l'abattage et en ce que la demande doit répondre aux objections des services techniques;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la parcelle doit proposer une surface perméable d'au moins 50%;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Les dérogations au RRU, article n°4 et 6, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 09/09/2020
objet n° 03

Dossier 16-45187-2020 - Enquête n° 190/20

Demandeur : S.P.R.L. PCC c/o Monsieur Philippe Chabeau

Situation : chaussée de waterloo, 976 - 980

Objet : démolir une maison mitoyenne, fusionner deux parcelles afin d'agrandir et de transformer une maison mitoyenne en trois appartements de 2 chambres avec rez-de-chaussée commercial

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45187-2020 introduite en date du 17/02/2020 par la S.P.R.L. PCC c/o Monsieur Philippe Chabeau;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir une maison mitoyenne, fusionner deux parcelles afin d'agrandir et de transformer une maison mitoyenne en trois appartements de 2 chambres avec rez-de-chaussée commercial sur le bien sis chaussée de waterloo, 976 - 980;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation, en liseré de noyau commercial, en point de variation de mixité, le long d'un espace structurant;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 30 - QUARTIER DU VERT CHASSEUR approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10-03-1994 et déroge aux prescriptions 0.4 et 5.2.4 de ce plan;

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

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité 1. -GENERALE;

Considérant que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et se conforme au RRU;

Considérant que la demande déroge également au RRU en matière d'offre en emplacements de stationnement dans un programme d'immeuble à appartements;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motif inhérent au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modifications totales ou partielles d'un logement;

motif inhérent au plan particulier d'affectation du sol :

- non-respect de la prescription 0.4 en matière d'offre en emplacements de stationnement (au moins un emplacement par logement);
- non-respect de la prescription 5.2.4 (qui renvoie à la prescription 4.2.4 « *En cas de regroupement de parcelle, la largeur de la façade ne pourra dépasser 15 mètres* » en ce que le regroupement des 3 parcelles sur lesquelles porte la demande engendre un dépassement de la limite de largeur autorisable dans ce cas de figure;
- motif inhérent au RRU :
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de stationnement :
 - non-respect de l'article 6 - nombre d'emplacement de parcage par logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2020 au 07/07/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

17/02/2020 : dépôt de la demande;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

08/04/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/04/2020 : réception des compléments;

02/06/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

23/06/2020 au 07/07/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 07/09/2020;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 02/06/2020 et émis le 23/06/2020 et joint à la demande

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Ce quartier de l'Est de la Commune est caractérisé par des immeubles mixtes de commerce et logement(s);
- L'immeuble de commerce et de logement et la maison sur lesquels portent la demande (3 logements existants au total) sont implantés le long de la chaussée de Waterloo, à proximité de l'angle formé avec le Champ du Vert Chasseur;
- Les parcelles s'étendent profondément depuis l'alignement de la chaussée jusqu'au chemin des Oiseleurs;
- Le couvert végétal est important sur l'arrière de la parcelle;
- Le bien sis au n°976, de gabarit R+2+toiture « à la Mansart » (a fait l'objet d'un permis d'urbanisme n°16-40947-2013) comprend :
 - au rez-de-chaussée : un commerce;
 - au 1^{er} étage : 1 appartement à 1 chambre;
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement à 3 chambres;
- Le bien sis au n°978 de gabarit R+2+toiture « à la Mansart » comprend :
 - au rez-de-chaussée : un commerce;
 - aux 1^{er} étage, 2^{ème} et 3^{ème} étage : 1 logement à 4 chambres;
- Le bien sis au n°980 est une maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture à versants;

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

- La démolition de la maison sise n°980;
- L'unification des 3 parcelles par :
 - l'utilisation et la mutualisation de l'escalier situé entre le n°976 et le n°978 afin de donner accès aux nouveaux logements proposés;
 - la création d'un grand espace commercial au rez-de-chaussée sur l'ensemble des 3 propriétés;
 - l'aménagement de grands appartements à 2 chambres aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages des n°978 et 980;
 - la conservation des aménagements existants (d'un appartement à 1 chambre au 1^{er} étage et d'un duplex aux 2^{ème} et 3^{ème} étages) du n°976;
- La construction d'une cave profonde au n°980;
- La construction d'extension en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée;
- La modification de l'esthétique des façades arrière;

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

- en matière de programme :
 - La demande se situe le long d'un liseré de noyau commercial du PRAS, qui limite la superficie de plancher pour un commerce à 1000 m²; La demande s'inscrit en-deçà du maximum autorisé en ce que l'ensemble du rez-de-chaussée commercial est de 369 m²;
 - Le projet répond donc aux objectifs du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) et du plan particulier d'affectation du sol en prévoyant un commerce au rez-de-chaussée de l'immeuble et à l'article 5.0 ZONE D'HABITAT AVEC FRONT COMMERCIAL OU HORECA - 5.1 Destination qui précise : « Cette zone est destinée à l'usage mixte de logements et de petits commerces ou de services, pour autant que ces activités soient diurnes, non bruyantes, non polluantes et donc compatibles avec l'habitation »;

- Les plans renseignent à la fois 2 commerces mais une large baie dans le mur mitoyen 976/978, ce qui unifie de fait tout le rez-de-chaussée (hormis l'accès aux logements) en une seule surface commerciale;
- Le projet propose des appartements confortables aux aménagements intérieurs de qualité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Au niveau du rez-de-chaussée, une extension est prévue en façade arrière qui s'inscrit 3 m plus en profondeur que le voisin de droite n°982, le moins profond et s'aligne au volume déjà existant sur la parcelle;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Les toitures des extensions arrière sont prévues en toiture verte;
 - Le projet prévoit d'exploiter la grande terrasse existante au 1^{er} étage et de créer une petite terrasse sur la nouvelle plateforme au 2^{ème} étage : celle-ci est de dimension limitée et n'occasionnera pas de nuisances en intérieur d'îlot mais ne se conforme pas au code civil en matière de servitude de vue : il y a lieu de prévoir une zone plantée sur 60 cm au droit du mur mitoyen auquel elle s'accôle;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet (3 logements + commerce) ne propose aucun emplacement de stationnement pour véhicule, alors qu'un nombre minimum de 3 est requis (à raison de un par logement), par le RRU et par le plan particulier d'affectation du sol;
 - Le projet prévoit un local poussette au rez-de-chaussée mais les emplacements réservés aux vélos sont situés en cave et par conséquent, peu facilement accessible : il y a lieu de prévoir un grand local pouvant accueillir les vélos des immeubles n°976, 978 et 980;
 - Le projet s'implante à proximité de la gare du Vivier d'Oie et le long de la chaussée de Waterloo parcourue par les lignes de bus de De Lijn et du TEC, et le manque d'emplacements de stationnement peut dès lors s'envisager;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le service de la voirie a rendu un avis favorable sans conditions;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Les nouvelles façades avant proposées sont élégantes et s'inscrivent dans le tissu bruxellois;
 - Cependant, il y a lieu de prévoir un soubassement en pierre bleue sous la vitrine du n°980 ;
 - Les façades arrières modifiées sont sobres et peuvent s'envisager;

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

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

- Bien que le dossier ne présente pas suffisamment de motivation (reportage photo et/ou rapport de stabilité), les informations données en séance permettent de se prononcer sur sa démolition éventuelle ;
- Celle-ci ne présente pas de qualité patrimoniale importante et présente un gabarit anormalement bas entre deux immeubles de gabarit supérieur;
- De plus, sa démolition permet l'aménagement de logements spacieux et aux aménagements de qualité ;
- La démolition de la maison peut donc s'envisager;

En ce qui concerne la dérogation à la prescription 5.24 du plan particulier d'affectation du sol et le non-respect de la prescription 5.2.4 (qui renvoie à la prescription 4.2.4 « En cas de regroupement de parcelle, la largeur de la façade ne pourra dépasser 15 mètres » en ce que le regroupement des 3 parcelles sur lesquelles porte la demande engendre un dépassement de la limite de largeur autorisable dans ce cas de figure :

- La cage d'escalier et l'entrée des appartements forme une séquence verticale très visible entre les deux vitrines et permet de clairement différencier les largeurs de façades dédiées aux commerces;
- En effet, la façade située à droite de cette séquence verticale présente une largeur de 13,24m et la façade située à gauche, une largeur de 6,18m;
- De plus, la façade du n°976 n'est pas dans le même plan que le reste de la construction de par l'implantation dans la rue;
- Cette dérogation n'a pas été sollicitée dans le formulaire de demande de permis : il y a lieu de modifier celui-ci;

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

- prévoir un local vélo/poussettes au rez-de-chaussée de minimum 16m² pouvant accueillir les vélos et poussettes des 3 immeubles et réduire en conséquence la superficie du commerce;
- prévoir une zone plantée sur 60 cm sur la terrasse du 2^{ème} étage au droit du mur mitoyen sur laquelle elle s'accolle;
- prévoir un soubassement sous la vitrine du n°980 ;
- modifier le plan d'implantation et inclure le n°976 dans la demande (vu l'ouverture dans le mur porteur entre les commerces au rez-de-chaussée);
- solliciter les dérogations non demandées, à savoir les dérogations aux prescriptions 0.4 et 5.24 du PPAS et la dérogation au nombre d'emplacement de stationnement du RRU titre VIII article 6;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 09/09/2020
objet n° 04

Dossier 16-45114-2020 - Enquête n° 191/20

Demandeur : Madame Valérie Moignot

Situation : Avenue Brugmann 416

Objet : mettre en conformité la réunion de deux unités de logement en une

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45114-2020 introduite en date du 14/01/2020 par Madame Valérie Moignot;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la réunion de deux unités de logement en une sur le bien sis avenue Brugmann, 416;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2020 au 07/07/2020 inclus et l'absence de réclamation ou d'observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

14/01/2020 : dépôt de la demande;

13/02/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

08/04/2020: réception des compléments;

19/05/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

23/06/2020 au 07/07/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 19/05/202 et émis le 26/06/2020 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé de maisons unifamiliales plus anciennes et d'immeubles à appartements construits plus récemment;
- Dans ce quartier, l'avenue Brugmann est desservie par les lignes de trams 4, 92 et 97 et les bus 38, 41, 43 et 98 de la STIB;
- Dans le tronçon de l'avenue Brugmann où se situe la demande existe une belle cohérence de maisons de maître du début du XX^{ème} siècle;
- L'immeuble sur laquelle porte la demande date des années 90, différents permis d'urbanisme ont été octroyés pour diverses transformations, dont l'extension du 5^{ème} étage de l'immeuble (permis d'urbanisme n° 16-34456-2000);
- La situation de droit fait état de deux appartements en duplex sur le 4^{ème} étage et sur le 5^{ème} étage;

- Une demande de permis d'urbanisme (n° 16-43912-2018) a été introduite en 2018 afin de mettre en conformité la réunion de ces deux logements en duplex, et cette demande est restée sans-suite;

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

- Le programme vise la mise en conformité de la réunion de ces deux appartements qui a été réalisée entre les années 2000 et 2018, ainsi que toutes les modifications structurelles inhérentes;

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

- en matière de programme :
 - la réunion des deux logements en duplex induit la création d'un grand appartement sur 2 niveaux comportant 3 chambres, de grands espaces de vie et des salles-de-bains privatives pour chacune des chambres;
 - un des escalier privatif (appartement de gauche) est supprimé et permet l'aménagement d'un grand séjour au 4^{ème} étage et d'un espace de dressing pour la chambre n°3 au 5^{ème} étage;
 - les accès depuis les communs ne sont pas modifiés et les évacuations restent identiques à la situation existante de droit;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit reste inchangé;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande ne prévoit aucune modification ni des abords ni des extérieurs;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la demande ne prévoit aucune modification au niveau des façades;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - La réunion des deux duplex, permet l'aménagement d'une grande unité, comportant des espaces dont les surfaces disponibles sont qualitatives;
 - Cette modification n'impacte pas le volume extérieur ou la surface bâtie comportant les logements et n'induit aucune nuisance par rapport aux autres logements de l'immeuble ou pour le voisinage;
 - Les modifications structurelles inhérentes sont minimales;
 - Considérant les qualités des actes et travaux réalisés et du maintien d'un logement qualitatif, la réunion des deux logements en duplex en un seul peut être mis en conformité;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 09/09/2020
objet n° 05

Dossier 16-45212-2020 - Enquête n° 192/20

Demandeur : Yasambre Invest SPRL c/o Monsieur Sammy Tinel

Situation : Rue Rittweger 10

Objet : construire un immeuble de deux logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45212-2020 introduite en date du 02/03/2020 par la Yasambre Invest SPRL c/o Monsieur Sammy Tinel;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un immeuble de deux logements sur le bien sis rue Rittweger 10;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*§ 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 le projet construit sur toute la profondeur de la parcelle;
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit « *2° b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine.* » en ce que le projet propose des pare-vue en mitoyenneté de gauche au 1er et au 2ième étage dépassant largement la profondeur des 3 m autorisés;
 - non-respect de l'article n°13 - maintien d'une surface perméable qui prescrit « *La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites* » en ce que le projet prévoit un taux d'imperméabilisation de 67%;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de normes de stationnement en dehors de la voie publique :
 - non-respect de l'article n°6 - nombre d'emplacement de parcage à prévoir par logement qui prescrit « *Le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est : 1° au minimum : d'un emplacement par logement;* » en ce que le projet ne prévoit aucun emplacements;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2020 au 07/07/2020 inclus et l'absence de réclamation ou d'observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

02/03/2020 : dépôt de la demande;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

27/04/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/04/2020: réception des compléments;

04/06/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

23/06/2020 au 07/07/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
09/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;
Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 04/06/2020 et émis le 18/06/2020 et joint à la demande.

MOTIVATION DE L'AVIS

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

- La rue dans laquelle s'inscrit la parcelle faisant l'objet de la demande est principalement résidentielle;
- La parcelle faisant l'objet de la demande s'implante dans le début de la rue, à proximité de la chaussée d'Alseberg;
- Elle est mitoyenne du côté gauche avec une maison de gabarit R+2+toiture plate implantée en recul et du côté droit avec un terrain encore libre de construction;
- Les maisons situées à droite de ce terrain font partie d'un lotissement de maisons de gabarit R+2+toiture à versants et implantées fortement en retrait par rapport à l'alignement;
- A l'arrière de la parcelle faisant l'objet de la demande s'inscrit un ensemble de boxes de garages multiples, typique des années '60;

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

- La construction d'un immeuble de deux logements sur l'ensemble de la parcelle;

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

- Bien que le projet propose des logements 2 et 3 chambres et des gabarits en façade avant se raccordant harmonieusement au cadre bâti, celui-ci ne favorise pas l'amélioration des intérieurs d'ilots et imperméabilise de manière excessive cette parcelle non construite;

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

- en matière de programme :
 - Afin d'inscrire les 2 logements proposés, le projet envahit l'entièreté de la superficie de la parcelle et propose une volumétrie qui déborde notamment en façade arrière par la mise en place de pare-vues en mitoyenneté;
 - Le projet ne prévoit aucun accès depuis des pièces de vie à un jardinet de ville, tant en partie avant qu'en partie arrière, ce qui n'est pas qualitatif;
 - Le projet propose une terrasse au 1^{er} étage qui ne peut pas s'envisager tel que proposée car celle-ci déroge au code civil. En effet, des reculs de 1.90m sont nécessaire tant du côté gauche sur toute la profondeur, que du côté arrière donnant sur les boxes de garage, que du côté droit pour la partie dépassant la future maison construite;
 - Il en va de même pour la terrasse prévue au 2^{ème} étage ;
 - Le projet propose donc deux logements sans aucuns espaces extérieurs de qualité ;
Les aménagements intérieurs proposés ne sont pas qualitatifs : Le projet prévoit une double circulation intérieure qui pourrait être supprimée pour le duplex supérieur afin de réduire la superficie construite ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet tente de proposer un programme de qualité en matière de logements;
 - le volume proposé est excessif au regard de la particularité de cette parcelle présentant une grande zone de recul et par conséquent peu de superficie constructible;
 - Le projet dans son ensemble déborde de manière excessive en profondeur par la mise en place de pare-vue au droit des mitoyens induisant inévitablement des nuisances en termes de luminosité pour les propriétés mitoyennes;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Les deux terrasses en façade arrière surplombent la propriété voisine mitoyenne de gauche et ne permettent pas de conserver une intimité admissible entre propriétés;
 - Le projet ne propose aucune plantation ou possibilité de procéder à quelque plantation, ce qu'il y aurait lieu d'améliorer également;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Il y aurait lieu de se conformer au service de la voirie;
- en matière de mobilité et de stationnement :
 - Le projet ne prévoit aucun emplacement de stationnement pour véhicule;
 - Le projet est proche du carrefour dit « du Globe », desservi par les transports en commun (lignes de tram 51, 4 et 97 et lignes de bus 43, 98 de la STIB);
 - Le projet prévoit cependant 7 emplacements de stationnement pour vélos au rez-de-chaussée;

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

- Le projet tel que présenté présente de nombreuses dérogations qui ne peuvent pas être autorisés;
- Le projet imperméabilise et bâtit totalement, au rez-de-chaussée, la partie située au-delà la zone de recul et ne répond dès lors pas au bon aménagement des lieux en matière d'amélioration paysagère et végétale en intérieur d'îlot;
- Le projet, pour être viable et afin d'offrir des espaces extérieurs aux logements, nécessite la mise en place de pare-vues en mitoyenneté qui enclavent encore plus les propriétés voisines et qui ne peuvent s'envisager;
- Les terrasses proposées, sans pare-vues, impliquent des vues plongeantes sur les propriétés voisines, ce qui n'est pas admissible;
- Tout nouveau logement doit répondre au Titre VIII du RRU en matière d'emplacement de stationnement ;
- La configuration particulière des lieux et l'existence de majorité de maisons unifamiliales au sein de cette petite voirie communale en pavés, est davantage propice à la construction d'une maison unifamiliale agrémentée d'un jardinet arrière et d'une zone de recul éminemment paysagère au profit des espaces de jour d'une telle maison, pareil programme étant dispensé de l'imposition de comporter un garage;

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 09/09/2020
objet n° 06

Dossier 16-45180-2020 - Enquête n° 193/20

Demandeur : Monsieur Simon Blanckaert et Madame Gaelle Doleans

Situation : Rue Beeckman, 43

Objet : démolir et reconstruire une annexe en façade arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45180-2020 introduite, en date du 11/02/2020, par Monsieur Simon Blanckaert et Madame Gaelle Doleans;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir et reconstruire une annexe en façade arrière sur le bien sis rue Beeckman, 43;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite 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 126§11,2° 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 "*ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde*", en ce que la nouvelle annexe dépasse de plus de 4m le bien le moins profond;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application de l'article 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2020 au 07/07/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

11/02/2020 : dépôt de la demande;

26/03/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

02/06/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/06/2020 au 07/07/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, mais proche d'équipements d'intérêt collectif et d'un noyau commercial;
- Dans ce quartier, la rue Beeckman est à sens unique de circulation, et le stationnement y est autorisé des deux côtés;
- Sauf exception, le bâti est implanté à l'alignement et en ordre semi-fermé;
- Le bien sis au n°43, sur lequel porte la demande fait partie d'un ensemble de constructions de même typologie et qui constituent un ensemble cohérent de constructions du début du XX^{ème} siècle, à fortes caractéristiques patrimoniales;

- En situation existante de fait, une annexe a été construite au niveau du rez-de-chaussée, en façade arrière, le long de la mitoyenneté de droite;
- Il s'agit d'une habitation unifamiliale bâtie sur plan de deux pièces en enfilade, avec les espaces de vie au rez-de-chaussée et les chambres au niveau de l'étage et des combles;
- Les biens mitoyens, qui semblent dater de la même époque, comportent des typologies similaires;
- Notamment, le bien mitoyen de droite (n°41) est de même profondeur et ne comporte pas d'annexe alors que le bien mitoyen de gauche, également de même profondeur, comporte une annexe au niveau du rez-de-chaussée;

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

- La démolition de l'annexe existante et la reconstruction d'une nouvelle annexe avec toiture à double pente et façade pignon avec bardage en acier de teinte verte et menuiseries en aluminium de teinte gris foncé;
- Le réaménagement spatial du rez-de-chaussée avec modifications structurelles;
- L'isolation de la façade avant avec finition en enduit de ton blanc;
- Le remplacement de l'ensemble des châssis par de nouvelles menuiseries en aluminium de ton gris foncé;
- La création d'une terrasse de plein pied avec le niveau du rez-de-chaussée et accès vers le jardin, plus haut, via un escalier;
- Placement d'une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales, d'une capacité de 3000l;

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

- Le programme prévoit la rénovation et la rationalisation, via un léger agrandissement, des espaces de vie d'une habitation existante;
- La demande porte également sur la rénovation des façades;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation conserve son programme de maison unifamiliale;
 - les étages ne font pas partie de la demande et restent tels qu'en situation existante;
 - les espaces de vie, au rez-de-chaussée, sont rationalisés, et ce niveau qui présentera 3 pièces en enfilade permet de positionner le salon en communication avec le jardin via de grandes baies vitrées, alors que la salle-à-manger, située en façade à rue, et la cuisine, en travée centrale nécessitent moins d'apport de lumière;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la nouvelle annexe induit une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande ne prévoit aucune modification du jardin, hormis la création de la terrasse, d'une profondeur de 2,91 m, en contrebas du niveau du jardin;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation ne comporte aucun garage;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande prévoit le placement d'une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 3000l;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Bien que la profondeur de cette nouvelle annexe soit limitée au profil de construction du bien le plus profond et de son annexe, le dépassement du bien mitoyen de droite, n°41, est de 4,10 m;
 - Considérant que la construction de cette annexe ne nécessite aucune rehausse de profil en mitoyenneté grâce à la façade pignon et le retour des pans de toiture au niveau existants des murs de jardins;
 - Considérant également que la hauteur totale de l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'annexe du bien mitoyen de gauche, n°45;
 - Considérant que dès lors qu'aucune nuisance n'est induite par cette nouvelle construction limitée au rez-de-chaussée, la dérogation est acceptable;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :

- Autant le remplacement des menuiseries en façade arrière, n'est pas soumis a permis d'urbanisme et peut être envisagé, autant au niveau de la façade avant, au regard de l'ensemble dans lequel est comprise l'habitation, il y a lieu de maintenir un matériau et une tonalité en cohérence, à savoir du bois de ton blanc avec restitution des divisions au niveau des impostes, afin de restituer le caractère patrimonial, à l'instar des autres maisons, à cette façade existante;

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

- proposer le remplacement des menuiseries, en façade avant, par des châssis en bois de ton clair;
- restituer, dans cette optique, les divisions au niveau des impostes, à l'instar des maisons voisines faisant partie du même groupe de constructions;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de matériau, teintes et divisions de menuiseries;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le caractère patrimonial de cette maison et sa cohérence au sein du front bâti doivent être restitués;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 09/09/2020
objet n° 07

Dossier 16-45171-2020 - Enquête n° 187/20

Demandeur : IDARO c/o Monsieur Bernard Helson

Situation : Place de Saint-Job, 22

Objet : mettre en conformité des modifications de façade datant de 2004, agrandir un bâtiment mixte de commerce et logement existant, diviser le bien en 3 unités de logement et créer une 4^{ème} unité pour le commerce maintenu

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45171-2020 introduite, en date du 07/02/2020, par la IDARO c/o Monsieur Bernard Helson;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité des modifications de façade datant de 2004, à agrandir un bâtiment mixte de commerce et logement existant, à le diviser en 3 unités de logement et à créer une 4^{ème} unité pour le commerce maintenu, sur le bien sis Place de Saint-Job, 22;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°56 - Quartier Saint-Job - Carloo (A.R. 08/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme – publicité :

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

Considérant que la demande est régie par les articles 36 et 37 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et y déroge :

- non-respect de l'article n°37 - enseigne perpendiculaire à la façade en zone restreinte du Titre IV du RRU qui prescrit "*la hauteur est limitée à maximum 1,50m et la surface est limitée à 1m²*" en ce l'enseigne perpendiculaire à une hauteur de 3,27m et une surface de 2,8m²;

Considérant, en ce qui concerne le règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011 :

Que la demande est régie par les articles du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux et y déroge :

- non-respect de l'article n°23 - dispositif perpendiculaires à la façade qui prescrit "*leur hauteur maximum est de 1,50m*" en ce l'enseigne perpendiculaire à une hauteur de 3,27m;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1.2 Profondeur des bâtiments principaux qui prescrit "*la profondeur maximum du bâtiment est indiquée au plan en nombre de mètres, à savoir 15m*", en ce que le bâtiment dépasse la profondeur maximale autorisée de plus de 2m;
 - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1.3 Hauteur des bâtiments principaux qui prescrit "*la hauteur maximale des façades sous corniche est de 10m (suivant indications au plan)*", en ce que la hauteur de la nouvelle corniche est située à 10,41m;
 - non-respect de l'article n°IV.3 Travaux de transformations qui prescrit "*l'aménagement du grenier en pièce habitable est autorisé avec rehausse de toiture dans la mesure où le plan de la*

future toiture ne coupe pas le plan de la façade à plus de 1.5m au-dessus du plancher du grenier existant", en ce la toiture est rehaussée de plus d'1,50m;

- non-respect de l'article n° IV.4.1.6 aspect des toitures qui prescrit "*seront autorisées à raison de 2 maximum/5m de développement de façade; elles auront maximum 1,60 mètre de large*", en ce que la lucarne en façade avant à une largeur de 3,74m;
- non-respect de l'article n°IV.4.2.1 matériaux de façade qui prescrit "*les châssis et portes doivent être en bois, l'aluminium n'est autorisé que pour les vérandas et serres*", en ce tous les nouveaux châssis sont prévus en aluminium ton noir;
- non-respect de l'article n°IV.4.2.2 matériaux de toiture qui prescrit "*Les toitures des bâtiments principaux sont recouvertes de tuiles de terre cuite de teinte brun rouge. L'utilisation d'ardoises naturelles ou artificielles peut cependant être autorisée pour les brisis des toitures à la mansard, les toitures annexes et pour la couverture des pignons aveugles*", en ce tous la couverture de la lucarne en façade avant est en zinc de ton prépatiné;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°37 - enseigne perpendiculaire à la façade en zone restreinte du Titre IV du RRU qui prescrit "*la hauteur est limitée à maximum 1,50m et la surface est limitée à 1m²*" en ce l'enseigne perpendiculaire à une hauteur de 3,89m et une surface de plus de 3m²;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°23 - dispositif perpendiculaires à la façade qui prescrit "*leur hauteur maximum est de 1,50m*" en ce l'enseigne perpendiculaire à une hauteur de 3,27m;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application de l'article 237§1er 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 l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2020 au 07/07/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

07/02/2020 : dépôt de la demande;

26/03/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/06/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

23/06/2020 au 07/07/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité émis le 04/08/2020 et joint à la demande;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 08/06/2020 et émis le 24/06/2020 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel s'implante la demande comporte encore une structure villageoise d'habitat en ordre continu et semi-continu aux parcellaires étroits, et qui s'organise autour de la place de Saint-Job;
- Ce quartier présente également une mixité d'affectations en logement, commerce et équipements;
- La place de Saint-Job constitue, dans ce quartier, un noyau commercial actif;
- Dans le front bâti de la place où se situe l'immeuble, à proximité de l'avenue du Prince de Ligne, le bâti environnant est dense, implanté en ordre fermé et à l'alignement, et à partir de l'avenue du Prince de Ligne, les immeubles sont implantés en retrait de l'alignement, avec zone de recul;
- L'immeuble sur lequel porte la demande :
 - présente une façade typique des années 30;
 - présente un gabarit R+1+Toiture « Mansart »;
 - est implanté sur une parcelle très étroite et profonde;

- est mixte avec un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages;
- a subi d'importantes modifications en 2004 suite à l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme, lequel n'a jamais été délivré :
 - la porte de garage a été supprimée au profit d'une double porte d'entrée vitrée avec un film opalin;
 - l'allège de la vitrine a été supprimée et la vitrine descendue jusqu'au sol;
 - la porte d'entrée du commerce a été remplacée par une porte vitrée;
 - des panneaux d'enseignes dérogatoires ont été apposés au niveau des impostes des baies du 1^{er} étage;
 - une tente solaire avec enseigne a été placée sur tout le développé de façade, en dérogation;
 - une enseigne perpendiculaire dérogatoire a été placée en façade avant avec en partie haute des spots;
 - les briques de la façade ont été peintes dans une teinte gris-beige, cachant les dessins de bandeaux et toute caractéristique patrimoniale d'origine;
 - en façade postérieure, l'annexe existante a été prolongée vers le mur mitoyen de droite;
- Les plans de la situation de droit comportent au sous-sol, les caves, au rez-de-chaussée la surface commerciale et une entrée carrossable avec accès au logement et les étages sont consacré à un logement;
- La situation de fait au niveau du logement est quasiment inchangée;
- L'immeuble mitoyen de droite (n°21) est également un immeuble mixte de commerce et logement de gabarit R+2+Toiture qui est plus profond, a une façade plus haute mais le faite de toiture se situe à la même hauteur;
- Cette parcelle comporte, par ailleurs, une servitude de passage vers la ruelle située à l'arrière vers le parking public;
- L'immeuble mitoyen de gauche (n°23) est également un immeuble mixte de commerce et logement de gabarit R+4 avec toiture plate, plus haut et plus profond;

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

- L'agrandissement de l'immeuble en profondeur, avec une nouvelle façade arrière en bardage bois de ton foncé et des châssis en aluminium de ton noir;
- L'aménagement de terrasses en façade arrière;
- La rehausse en toiture avec ajout d'un bandeau vitré avec des menuiseries en bois de ton noir et nouveau revêtement de toiture en tuiles de ton rouge-brun;
- Le réaménagement spatial des étages existants avec modifications structurelles;
- La suppression des enseignes au niveau des impostes des baies en façade avant;
- La suppression de l'éclairage en façade;
- La restitution de la porte cochère en ferronnerie de ton noir;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement d'un bâtiment existant afin d'agrandir la surface commerciale et de créer 3 logements, dont deux de deux chambres et un d'une chambre;
- La demande porte également sur la mise en conformité de la façade avant, à savoir, la suppression de l'allège de la vitrine commerciale, le remplacement de la porte en bois d'accès au commerce par une porte vitrée, la mise en peinture des menuiseries en façade avant, en tonalité noire, la mise en peinture de la façade en teinte gris-beige, la pose d'une enseigne perpendiculaire à la façade;
- Cependant, certains éléments sont améliorés ou remis en pristin état, tel que l'entrée cochère et les enseignes;

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

- Considérant qu'au regard de la décision du fonctionnaire délégué sur la demande précédente, de la motivation favorable et conditionnelle rendue par le Collège des Bourgmestre et Echevins et des plans modificatifs en application de l'article 126/1 répondant aux conditions et aux objectifs de la commission de concertation, le Collège des Bourgmestre et Echevins, n'a pu que refuser la demande de permis d'urbanisme, en raison de la difficulté de modifier la demande sur autant d'aspects indépendants les uns des autres, ce qui aurait mis à néant la cohérence du projet en lui-même;
- Considérant la réintroduction de cette nouvelle demande et la suppression des éléments dérogatoires les plus impactant au regard de la décision du Fonctionnaire délégué, le projet rencontre les différentes volontés en ce qui concerne le caractère acceptable des dérogations et le rapprochement par rapport aux volontés du PPAS :

- le projet s'inscrit dans l'objectif de respecter et confirmer l'esprit actuel du quartier, favoriser la rénovation et l'amélioration des logements existants, en ce que le projet s'intègre au sein d'une place qui devient un véritable pôle dynamique et que ce projet vise justement la rénovation et l'amélioration du logement existant qui est difficilement habitable pour une famille, considérant que le jardin n'est pas accessible, que le parking y est difficile et qu'il s'agit d'une place bruyante en raison du trafic important et des nombreuses activités qui s'y développent. Dès lors, la proposition de plus petits logements comportant cependant plusieurs chambres, correspond mieux à la typologie du quartier et de la Place de Saint-Job;
- la construction de nouveaux logements doit compléter harmonieusement le tissu urbain actuel, en ce qu'en situation existante, cette maison est accolée à un immeuble (à gauche) significativement plus haut et qui présente dès lors un important pignon qui crée une rupture au niveau visuel du contexte bâti. La rehausse de cette habitation, vient habiller ce pignon afin de rejoindre les niveaux de la maison mitoyenne de droite, grevant dès lors la possibilité à cette dernière de prévoir une importante rehausse, maintenant dès lors des raccords harmonieux au niveau de la lecture du front bâti;
- maintenir les zones d'entreprises artisanales et industrielles existantes tout en cherchant à développer ces activités le long de la ligne de chemin de fer afin d'améliorer le potentiel d'emploi du quartier, en ce que le projet n'est pas contraire à cette disposition et ne le concerne pas;
- conserver le caractère commercial du périmètre de la place de Saint-Job tout en réservant son espace central aux piétons en déplaçant le parking aux abords immédiats de celle-ci (espaces à créer), en ce que le commerce est maintenu au rez-de-chaussée et qu'il permet une accessibilité aisée aux logements situés aux étages;
- faciliter la circulation piétonne en maintenant les servitudes et chemins existants et créer des clos résidentiels tels que la Montagne Saint-Job, en ce que le projet n'est pas contraire à ses disposition et ne le concerne pas;

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

- en matière de mise en conformité :
 - les éclairages en façade avant sont supprimés;
 - les enseignes sur les impostes vitrées sont supprimées et les enseignes sont limitées au niveau de l'auvent et d'une enseigne perpendiculaire;
 - concernant la mise en peinture de ton gris-beige, l'aspect rendu est élégant et cohérent avec la sobriété et l'élégance du commerce;
 - concernant la modification de façade au rez-de-chaussée :
 - la suppression de l'allège, confère une symétrie élégante et offre une vitrine plus large bénéfique pour le commerce;
 - la porte cochère en ferronnerie est restituée et restitue les caractéristiques d'origine à la façade avant;
 - l'ensemble de ces modifications confèrent à cette façade le maintien d'une part et d'autre part, la restitution, de ses qualités patrimoniales;
- en matière de programme :
 - chacun des logements proposés comporte des surfaces et une habitabilité de qualité et les circulations sont rationalisées;
 - le programme prévoit deux logements de deux chambres et un logement d'une chambre;
 - les locaux communs et de rangements privatifs sont proposés pour les logements au niveau des caves;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les extensions reste comprises dans les valeurs fixées par le Règlement Régional d'Urbanisme mais présentent des dérogations au niveau du PPAS;
 - les terrasses aménagées en façade arrière répondent aux dispositions du Code civil en matière de servitudes de vues;
 - cependant, l'accessibilité de la terrasse au 3^{ème} étage, induit une rehausse significative du profil de la mitoyenneté et au regard des pertes d'ensoleillement et perte de vue dégagées induites, il y a lieu de renoncer à une rehausse afin de se conformer au Code civil mais de prévoir un recul d'au moins 1,90 m par rapport à la mitoyenneté de droite;

- en ce qui concerne la lucarne en façade avant, celle-ci présente une proportion qui pourrait être réduite en hauteur sans en impacter l'habitabilité du logement ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - un arbre, compris dans le périmètre de construction est abattu, la demande ne prévoit aucune replantation;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'immeuble existant ne comporte aucun garage et la division en plusieurs logements, ne propose pas d'emplacements de parcage, ce qui constitue une dérogation à l'article 11 du Titre VII du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - considérant la bonne desserte de la place et de ses abords par les transports en communs ainsi que d'un parking public situé à l'arrière des bâtiments, la proposition peut être envisagée, d'autant plus qu'un portail est placé en fond de parcelle pour faciliter l'accès vers ce parking public;
 - considérant également que le projet propose au rez-de-chaussée, et facilement accessible, un local de stockage des vélos et des poussettes;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet prévoit une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 7500L, il faudrait préciser à quoi pourrait être affecté la récupération;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 126§11, 1° du CoBAT (dérogations à un ppas) :
 - article n°IV.2.2.A.1.2 - profondeur des bâtiments principaux :
 - l'extension telle que prévue, bien que dérogatoire d'un peu plus de 2 mètres, reste de profondeur inférieure par rapport à l'immeuble voisin mitoyen de gauche (n°23);
 - cette extension reste également inférieure, pour le rez-de-chaussée, à l'immeuble voisin mitoyen de droite (n°21);
 - l'extension dérogatoire se situe principalement au niveau du rez-de-chaussée et également pour la partie gauche du 1er étage tout en restant d'une profondeur inférieure au voisin mitoyen de gauche (n°23);
 - de ce fait, cette extension d'un peu plus de 2 mètres au-delà des prescrits maximum du PPAS, ne porte aucun préjudice au voisinage et plus particulièrement aux voisins mitoyens;
 - considérant qu'elle offre un espace de stockage plus important et nécessaire pour le commerce sans devoir prendre de l'espace au niveau des communs des logements ni au niveau des logements dans cette zone du plan particulier d'affectation du sol qui prescrit du logement au 1er étage des rez-de-chaussée commerciaux;
 - de plus des terrasses de belles dimensions offrant de la qualité d'habitabilité à ces unités de logements peuvent être aménagées aux dessus de cette extension dérogatoire du rez-de-chaussée;
 - il est également à noter, qu'en raison de la profondeur de la parcelle, cette extension ne porte également pas atteinte à la superficie perméable;
 - article n°IV.2.2.A.1.3 - hauteur des bâtiments principaux :
 - la rehausse de la toiture a pour conséquence de rehausser le niveau de corniche de 1 mètre (en dérogation de 48 centimètres);
 - l'ancienne corniche est maintenue et la nouvelle corniche vient s'aligner au niveau de la corniche de la façade du bâtiment mitoyen de droite afin de garder une cohérence esthétique et visuelle d'alignement;
 - article n°IV.3 - travaux de transformations :
 - la toiture est rehaussée de plus de 1,50 mètre au-dessus du plancher de grenier existant;
 - cependant la dérogation se situe dans la partie arrière du bâtiment, ne porte également aucun préjudice au voisinage, en restant en-deçà du bâtiment mitoyen de gauche et à moins de 3 mètres plus haut que le bâtiment mitoyen de droite;
 - étant donné la mitoyenneté du projet avec un bâtiment R+4+Toiture plate, construit avant l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol, la dérogation peut être envisagée, notamment en raison :
 - de la mitoyenneté avec un bâtiment R+2+Toiture à versant qui s'apparente à un R+3+Toiture à versant,

- du fait de sa composition de façade, l'aspect visuel depuis l'espace public reste cohérent pour l'ensemble du bâti environnant existant;
- article n°IV.4.1.6 - aspect des toitures :
 - bien que dérogatoire au PPAS, cette lucarne se maintient dans les dimensions prescrites par le Règlement Régional d'Urbanisme;
 - la dimension est induite par les besoins en apport d'éclairage ainsi que pour garantir de bonnes performances énergétiques;
 - dès lors, cette dérogation est acceptable;
- article n°IV.4.2.1 - matériaux de façade :
 - les menuiseries concernées sont situées à l'arrière du bâtiment et sont visibles depuis l'espace public, au niveau de la voirie arrière;
 - dès lors, que les menuiseries en façade avant, sont prévues en bois, il y a lieu de généraliser l'utilisation du même matériau;
- article n°IV.4.2.1 - matériaux de toiture :
 - au regard de l'impact visuel dû aux différences de tonalités et de matériaux, il y a lieu de prévoir le recouvrement de la lucarne, conformément au PPAS, avec des ardoises, naturelles ou artificielles de teinte similaires à la toiture;
- dérogation à l'art.37§2 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone restreinte) et 23 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux :
 - l'enseigne apposée perpendiculairement dans la situation de fait n'apporte aucune plus-value à l'ensemble de la façade ni même à la visibilité du commerce;
 - elle peut être envisagée dans le respect des prescriptions autant du PPAS, que du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux et du Règlement Régional d'Urbanisme;

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

- les actes et travaux d'agrandissement, en raison du parcellaire, ne sont pas visibles depuis le bien classé dit « l'Abreuvoir »;

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

- répondre au Code civil en matière de servitudes de vues, au niveau de la terrasse au 3^{ème} étage en renonçant à toute rehausse de la mitoyenneté de droite;
- proposer des menuiseries conformes aux dispositions du PPAS, à savoir en bois, et ce autant en façade avant qu'en façade arrière;
- Revoir la proportion en hauteur de la lucarne de la façade avant ;
- proposer un matériau de recouvrement de la lucarne, conforme au PPAS (ardoises naturelles ou artificielles) et de teinte proche du recouvrement de la toiture;
- limiter les dimensions de l'enseigne perpendiculaire et maintenir sa position à une hauteur conforme au PPAS, Règlement Régional d'Urbanisme et Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux;
- renseigner les dimensions et essences des arbres à abattre ainsi que leur éventuelle replantation;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'accessibilité de terrasses, de modifications de matériaux et teintes, et d'informations sur les plans;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit être conforme au Code civil;
- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que les menuiseries, matériaux de toiture et les enseignes doivent être conformes aux réglementations en vigueur;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;

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

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

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

Les dérogations au PPAS, article n°s IV.2.2.A.1.2., IV.2.2.A.1.3., IV.3, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 09/09/2020
objet n° 08

Dossier 16-44989-2019 - Enquête n° 181/2020

Demandeur : S.P.R.L. FASTPOINT - Monsieur Araz Gulekjian

Situation : Chaussée de Saint-Job 628

Objet : aménager une piscine (étang de nage naturel) dans le jardin et revoir les aménagements paysagers de la parcelle en conséquence

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44989-2019 introduite, en date du 06/11/2019, par FASTPOINT SPRL c/o Monsieur Araz Gulekjian;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager une piscine (étang de nage naturel) dans le jardin et revoir les aménagements paysagers de la parcelle en conséquence sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 628;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 55 - ST.-JOB/BENAETS - AR du 08/02/1989, et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - construction en zone non aedificandi - art. III.2.1 : Zones de cours et jardins;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 du Titre I du RRU - profondeur d'une construction mitoyenne;
 - non-respect de l'article n°12 du Titre I du RRU - aménagement des zones de cours et jardins;
 - non-respect de l'article n°13 du Titre I du RRU - maintien d'une surface perméable;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2020 au 07/07/2020 inclus;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le propriétaire de la maison du 622 chaussée de Saint-Job fait les observations suivantes :*
 - *L'aménagement d'une piscine tel que décrit dans le projet de demande de permis d'urbanisme n° 16-44989-2019 (au numéro 628 de la même chaussée) paraît irréaliste étant donné la qualité inondable du terrain et la pente/dénivelé très importante;*
 - *Cela revient en plus à bâtir en dur à +/- 10 mètres de la bâtisse déjà présente, et cela en plein jardin. Les beaux jardins et leur diversité doivent impérativement être conservés dans ce quartier largement apprécié pour son rapport à la nature et le côté village « Saint-job ». Les riverains ont déjà perdu une partie importante du côté village à cause de constructions et rénovations non adéquates dans le quartier. Une piscine sur un si petit terrain serait encore un mauvais signal. De plus elle serait visible à la vue de presque tout le pôté de maisons côté jardin;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Suppléments de délais : //

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

06/11/2019 : dépôt de la demande;

03/12/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

27/03/2020: réception des compléments;

27/03/2020 +1j (12/05/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

14/05/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation.

23/06/2020 au 07/07/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble mixte d'atelier et de logement sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement le long de la chaussée de Saint-Job, non loin du croisement qu'elle forme avec la rue Jean Benaets;
- L'immeuble présente un gabarit R + 2 + Toiture plate du côté de la chaussée. Le jardin paysager se développe au Nord est situé 1 niveau plus haut que celui de la chaussée;
- Le permis d'urbanisme 16-44013-2018 a autorisé la mise en conformité des actes et travaux suivants :
 - création d'un étage supplémentaire couvert par une toiture plate (datant de l'époque de la construction de l'immeuble);
 - extension du rez-de-jardin sous forme d'une véranda;
 - remplacement des châssis de la façade principale;
 - réaménagement du logement aux étages et création d'une terrasse (1er étage arrière);
 - isolation de la façade arrière;
- Les actes et travaux suivants ont été refusés par le permis d'urbanisme 16-44013-2018 :
 - aménagement d'une piscine non couverte et imperméabilisation du jardin arrière;
 - construction d'un abri de jardin et local technique en fond de parcelle;

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

- mise en conformité des modifications de relief du sol (création de paliers dans le jardin);
- maintien du volume du bassin existant afin de pouvoir y aménager un étang de baignade naturel;
- conserver une zone de terrasse à l'arrière de la cuisine et couvrant une citerne de récupération des eaux de pluie;
- suppression de l'abri en fond de parcelle au profit d'un local technique enterré derrière le mur de jardin;
- démolition des dalles périphériques du bassin en vue d'aménagements de pleine terre;

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

- Les travaux effectués ont notamment conduit à densifier le bâti sur la parcelle, au détriment de la qualité des aménagements paysagers et de pleine terre.
- Le projet tel que présenté vise à en réduire les impacts;

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

- en matière de programme, le projet conserve le logement aux étages et le garage au rez-de-chaussée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet tend à mettre en conformité l'implantation d'une piscine non couverte, située à l'arrière du terrain. Cette intervention a contribué à minéraliser une très grande proportion de la superficie du jardin et ne s'inscrit pas dans ce parcellaire étroit;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, l'immeuble conserve un grand garage au rez-de-chaussée;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, les travaux effectués ou modificatifs conduisent à une importante imperméabilisation de la parcelle. Vu les spécificités des lieux et la sensibilité récurrente à la problématique de la gestion des eaux de pluie, dans le quartier, une citerne de récupération des eaux de pluie de 17 m³ est prévue sous la terrasse située à l'arrière de la cuisine;

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

- en ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. III.2.1 : construction en zone de cours et jardins :

- les aménagements en 3 paliers se retrouvent dans plusieurs autres jardins et permettent un usage récréatif de cette zone paysagère,
 - le projet tend à mettre en conformité l'aménagement d'une piscine non couverte à l'arrière du terrain. Les abords de cette piscine, actuellement minéralisés (dalle de béton) sont rendus perméables (pleine terre) jusqu'en mitoyenneté de part et d'autre. Ces options, et plus particulièrement l'étang de baignade naturel, fort gourmand en termes de superficie, ne peuvent s'envisager car s'écartent de manière inappropriée du prescrit du PPAS visant à maintenir les zones de jardins libres de toutes constructions;
 - le terrain se retrouve fort amputé de zones de pleine terre, ce qui ne peut s'envisager, d'autant plus que ce type d'aménagement ne se retrouve pas dans les autres parcelles et reste peu approprié au regard des particularités des lieux;
 - l'abri de jardin est supprimé au profit d'un espace technique enterré. Cette option augmente encore le taux d'occupation des constructions sur la parcelle;
- en ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS - RRU Titre I :
 - article 12 Aménagement des zones de cours et jardins et article 13 Maintien d'une surface perméable :
 - le projet tend à mettre en conformité l'aménagement d'une piscine non couverte de près de 30 m² à l'arrière du terrain. Les abords de cette piscine sont néanmoins rendus perméables jusqu'en mitoyenneté de part et d'autre. Ces options ne peuvent s'envisager car s'écartent de manière inappropriée des objectifs communaux et régionaux en matière d'aménagements des intérieurs d'ilots;
 - le terrain voit ses zones de pleine terre fortement réduites, ce qui ne peut s'envisager;
 - l'abri technique enterré implanté à l'arrière accentue davantage cette densification non souhaitable;

Considérant que la demande, telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux et ne propose pas une alternative intégrée aux spécificités des lieux, au regard du permis d'urbanisme 16-44013-2018,

Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 09/09/2020
objet n° 09

Dossier 16-45117-2020 - Enquête n° 182/19

Demandeur : Centre Hospitalier Interrégional Edith Cavell - Les Cliniques et Hopitaux de la Basilique, de Braine-L'Alleud, Waterloo, Edith Cavell, Lambermont et du Parc Léopold - CHIREC ASBL - Mme Stéphanie BOCAR c/o Monsieur Dr Nicolas Daoud

Situation : Rue Général Lotz 37

Objet : Placer 3 enseignes lumineuses

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45117-2020 introduite, en date du 16/01/2020, par l'A.S.B.L. CENTRE HOSPITALIER INTERRÉGIONAL EDITH CAVELL c/o Messieurs Patrick De Vos et Nicolas Daoud;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Placer 3 enseignes lumineuses sur le bien sis Rue Général Lotz 37;

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

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme – publicité :

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité 1. - GENERALE;

Considérant que la demande est régie par l'article 36 §1 3°, e) du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et déroge en matière d'esthétique;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite 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 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°33 : « *les enseignes doivent être en harmonie avec l'ensemble des constructions sur laquelle elles sont affectées* »,
 - non-respect de l'article n°36 §1 3°, e) qui prescrit "*sur un auvent ou une marquise, avoir une hauteur de maximum 0,50 m et ne pas en dépasser les limites*", en ce que l'enseigne posée sur l'auvent existant à une hauteur de 90 cm et dépasse les limites de celui-ci;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06 au 07/07/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

16/01/2020 : dépôt de la demande;

30/03/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/02/2020: réception des compléments;

21/02/2020: début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

22/05/2020 : accusé de réception complet;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

Vu le délai d'instruction de la présente demande, suspendu en raison de la pandémie 23/06 au 07/07/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte logement, commerce, équipement, comprenant le noyau commercial de la rue Vanderkindere;
- Dans ce quartier, la rue Général Lotz est bâtie sur le front impair et sur ce tronçon de rue, de ce qui est devenu la polyclinique Edith Cavell après le départ de la Clinique;
- L'immeuble n°37 sur lequel porte la demande a été bâti entre 1944 et 1953 par l'architecte Blomme, agrandi entre 1996 et 2004 sur l'angle de la rue Vanderkindere. Cette extension marque l'angle de la rue Vanderkindere avec un élément architectural aveugle débordant en saillie sur la rue Vanderkindere;
- En face, ce situe deux immeubles à appartements;
- L'entrée de la polyclinique est marquée par un auvent en béton qui s'affine vers l'about;

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

- La pose de 3 enseignes:
 - une enseigne entourant l'auvent d'une hauteur de 90 cm, en tôle opaque de teinte foncée, les textes et logo étant en blanc sont lumineux (led à intensité de 500 candelas/m²);
 - une enseigne lumineuse signalant le parking à droite de l'entrée de 165 x 110 cm;
 - une grande enseigne lumineuse en lettres détachées en relief sur une hauteur globale de 6,20 mètres sur la saillie en vue de redonner l'identité de l'immeuble;

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

- l'enseigne sur l'auvent débord de celui-ci, masquant sa forme affinée;
- l'enseigne signalant le parking est également lumineuse. Il y a lieu d'éteindre le dispositif en dehors des heures d'ouverture;
- l'enseigne lumineuse proposée sur la saillie est très visible dans l'axe de la rue Vanderkindere, par sa grandeur et par le fait d'être lumineuse. Considérant qu'elle s'intègre harmonieusement au sein de la façade existante, celle-ci peut être envisagée pour autant que sa luminosité ne porte pas atteinte au contexte environnant de logements ;
- Dès lors, qu'il n'y a pas de service d'urgence, le dispositif d'enseigne lumineux doit être éteint en dehors des heures de fonctionnement du service et respecter le RCU en matière d'enseignes ;

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 33 du titre VI du RRU article 33 : « *les enseignes doivent être en harmonie avec l'ensemble des constructions sur laquelle elles sont affectées* »,
- Bien qu'en contradiction avec les caractéristiques de l'immeuble, l'enseigne se positionne de manière harmonieuse au sein de la façade existante et peut être envisagée pour autant qu'elle ne constitue pas une pollution lumineuse pour les logements environnants ;
- dérogation à l'art.36 §1 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie) qui prescrit " *sur un auvent ou une marquise, avoir une hauteur de maximum 0,50 m et ne pas en dépasser les limites*", en ce que l'enseigne à une hauteur de 0,90 mètre et dépasse les limites de l'auvent existant. Il y a lieu de respecter le prescrit en limitant la hauteur d'une dimension suffisante afin de conserver la lisibilité de l'enseigne et d'éteindre le dispositif en dehors des heures de fonctionnement du centre médical;

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

- l'enseigne posée sur l'auvent doit voir sa hauteur réduite à 0,70 mètre ;
- l'ensemble des enseignes lumineuses doit être éteint en dehors des heures de fonctionnement du centre médical, du fait qu'il n'y a pas de service d'urgence et vu la situation de l'équipement dans un quartier résidentiel;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la signalisation de l'équipement peut être en soi conservée mais doit être adapté en fonction du quartier résidentiel ;
- d'être accessoires en ce que les enseignes doivent être éteintes en dehors des heures d'ouverture;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les enseignes lumineuses ne peuvent constituer de pollution lumineuse pour le quartier résidentiel;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la dimension de l'enseigne sur l'auvent doit être respectée;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 09/09/2020
objet n° 10

Dossier 16-45189-2020 - Enquête n° 194/2020

Demandeur : Monsieur et Madame Arnaud Watelet et Grazia Cioci

Situation : Place Jean Vander Elst 1

Objet : mettre en conformité l'extension arrière de la maison unifamiliale; projet d'aménagement d'une chambre à coucher en façade arrière et création d'une lucarne, aménagement d'une terrasse et d'un jardin suspendu sur les toitures plates, isolation de l'extension du 1^{er} étage

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45189-2020 introduite, en date du 17/02/2020, par Monsieur et Madame Arnaud Watelet - Grazia Cioci;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'extension arrière de la maison unifamiliale ainsi qu'à aménager une chambre à coucher en façade arrière et à créer une lucarne, à aménager une terrasse et un jardin suspendu sur les toitures plates, à isoler l'extension du 1^{er} étage sur le bien sis Place Jean Vander Elst, 1;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite 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 126§11,2° 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 d'une construction mitoyenne;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;
- 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 23/06/2020 au 07/07/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Suppléments de délais : //

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

17/02/2020 : dépôt de la demande;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

+1j (03/04/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

06/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

23/06/2020 au 07/07/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, à l'angle de la Place Jean Vander Elst et de la rue Beeckman. Elle forme un ensemble patrimonial cohérent et harmonieux aux abords de la Place et dans les perspectives de la Maison Communale;
- Le bien faisant l'objet de la demande est issu d'un permis d'urbanisme de 1929 en vue de construire 3 maisons jumelées;
- L'immeuble, au même titre que les 2 constructions voisines de gauche, est implanté à proximité d'un important mur pignon aveugle formé par la maison sise au n° 111 de la rue Beeckman;
- La zone de recul a été conservée en jardinet paysager;

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

- Mettre en conformité la construction d'un volume couvert par une toiture plate, en lieu et place de l'ancienne cour, contre la limite mitoyenne de la maison voisine sise rue Beeckman, ainsi que la suppression du passage latéral via la rue perpendiculaire;
- Le réaménagement des espaces de vie du rez-de-chaussée, tenant compte de cette extension;
- L'aménagement d'une chambre à coucher sous le versant arrière de la toiture, et la création d'une lucarne en vue d'améliorer les qualités d'habitabilité de cette nouvelle chambre;
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension du 2^{ème} étage avec accès intermédiaire, et prolongation de cette terrasse par une structure destinée à recevoir des éléments végétaux;

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

- Le projet vise à améliorer les qualités d'habitabilité de la maison unifamiliale, en conservant la hiérarchie des volumes originels, et dans le respect des extensions autorisées pour les 2 maisons voisines de gauche;
- Le projet opte pour une animation paysagère de la 3^{ème} façade et située dans les perspectives de la Maison Communale;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve la nomenclature de la maison unifamiliale et en améliore sensiblement les qualités d'habitabilité;
 - au premier étage, la chambre 2 présente peu de qualités d'habitabilité, notamment du fait de son faible apport d'éclairage naturel le long du mur mitoyen de gauche. Il serait judicieux d'intervertir les fonctions en localisant la salle-de-bais au centre de la maison et en déplaçant la chambre à l'arrière tout en l'agrandissant éventuellement le long du mur mitoyen de gauche ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet propose la mise en conformité de l'extension arrière sous forme d'un volume de 1 niveau couvert par une toiture plate, et s'étendant sur l'arrière de la parcelle en lieu et place d'une ancienne cour étroite;
 - le projet propose, en ce qui concerne l'extension en toiture, la mise en œuvre d'une lucarne destinée à améliorer les qualités d'habitabilité de la chambre 4, tout en conservant la lisibilité du versant arrière de toiture;
 - l'aménagement de la terrasse supérieure respecte les dispositions du Code civil en matière de vues et propose son prolongement sous forme de structure paysagère destinée à réduire le déséquilibre volumétrique formé par le mur pignon en attente que forme la maison voisine sise rue Beeckman;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la maison conserve le jardinet planté de la zone de recul au bénéfice de la mise en valeur des qualités paysagères et patrimoniales de la Place;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage privatif, mais ce quartier central de la Commune d'Uccle est bien desservi en transports en commun et un parking public est situé face au bien;
 - la configuration de la parcelle et de la maison ne permettent pas d'envisager la création d'un garage
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les dispositifs en place demeurent opérationnels;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Le projet vise, entre autres, la mise en conformité d'une extension volumétrique à l'arrière de la parcelle, s'implantant en lieu et place d'une cour étroite (orienté au Nord et donc déficitaire en matière d'ensoleillement) et peu qualitative en matière d'aménagements paysagers. Les maisons voisines, de faible profondeur, se sont également étendues à cet endroit afin d'améliorer les qualités d'habitabilité des logements;
 - Le bien dispose d'un jardinet paysager de qualité en zone de recul, alors que les parcelles voisines sont davantage minéralisées;
 - La dérogation peut dès lors s'envisager;
 - D'autre part, la demande vise l'aménagement d'une terrasse paysagère à l'étage, tendant à réduire l'impact du pignon en attente de la maison voisine (rue Beeckman). Cette terrasse est cadrée dans les perspectives visuelles, par une structure légère de sorte à en favoriser la végétalisation. Cette composition engendre une dérogation très ponctuelle et acceptable vu notamment l'amélioration de la structuration des perspectives urbaines le long de cet angle de la Place Communal. Située un niveau plus en hauteur que l'actuel niveau de la cour, elle offre à la maison un espace extérieur plus à même de capter des rayons du soleil;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - Les modifications, visibles depuis l'espace public, liées à l'extension arrière, sont bien intégrées à l'ensemble de la maison, notamment de par l'emploi de maçonnerie apparente similaire;
 - La structure des espaces présentant le plus de caractère patrimonial est maintenue dans le projet de transformations;
 - Les modifications apportées aux façades respectent la typologie d'origine de la maison;
- En ce qui concerne le motif de l'avis de la Commission de concertation relatif à l'application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
 - Le projet propose un projet respectueux des caractéristiques patrimoniales tant de la maison que de l'ensemble de la place, et répond de ce fait aux objectifs de la ZICHEE dans laquelle le projet s'inscrit;

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

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

- Améliorer les qualités d'habitabilité de la chambre 2 au premier étage, en envisageant son déplacement en façade arrière et en relocalisant la salle de bains au centre de la maison ;
- Envisager l'agrandissement de l'espace arrière le long du mur mitoyen de gauche sans en dépasser la profondeur ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations et extensions peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et aux perspectives de la place communale et de la rue Beeckman ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestres et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogation au règlement régional d'urbanisme et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

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 09/09/2020
objet n° 11

Dossier 16-45202-2020 - Enquête n° 182/19

Demandeur : ASBL "Le monde d'Ayden" - Mme Garagnani Lou

Situation : Rue de Boetendael 164

Objet : Demande de changement d'affectation

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45202-2020 introduite, en date du 26/02/2020, par Madame Lou Garagnani;

Vu que la demande telle qu'introduite vise une demande de changement d'affectation sur le bien sis rue de Boetendael, 164;

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

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité GENERALE;

Considérant que la demande est régie par les articles 33 et 34 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et déroge au RRU en matière d'esthétique;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

Motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière d'esthétique : non-respect des articles n°33 et 34;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06 au 07/07/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

26/02/2020 : dépôt de la demande;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

16/04/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

10/04/2020: réception des compléments;

15/04/2020: début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

18/05/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

23/06/2020 au 07/07/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 18/05/2020 et émis le 27/07/2020 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel, mais est proche du noyau commercial de la rue Vandekindere/Place Vanderkindere;
- Dans ce quartier, la rue de Boetendael est à sens unique vers la rue Vanderkindere. Le stationnement est limité à une seule rive de la rue;
- L'immeuble n°164 sur lequel porte la demande est affecté à un garage automobile. Il occupe la totalité de la parcelle;
- La façade est convexe en son centre, en offrant un porche;

- Il dispose d'un garage en sous-sol;
- Le bâti environnant est constitué de maisons unifamiliales ou de petites maisons de rapport avec jardin;

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

- Le changement d'affectation d'atelier en équipement d'intérêt collectif;

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

- L'équipement est destiné à des activités extra-scolaire adaptées à des enfants porteurs de handicap, et ouvert à tous les enfants;
- L'équipe encadrante est également mixte;

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

- Le volume du bâti n'est pas modifié;
- Considérant que le parking d'une vingtaine de place est maintenu au niveau du sous-sol, il y a lieu d'introduire un permis d'environnement, auprès du service environnement de la Commune en vue de son exploitation ;

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

- en matière de programme :
 - l'espace est aménagé en plusieurs zones d'activités différentes :
 - espace anniversaire, espace cantine, bloc de construction, chapiteau, psychomotricité, éveil musical, bébé et allaitement, snoezelen, les sanitaires et l'accueil et bureau;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'aménagement couvre l'entièreté de l'espace;
 - par rapport à la situation existante, des cloisons ou parois vitrées sont démolies;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien dispose d'un sous-sol avec 20 emplacements de stationnement;
 - l'auvent existant permet un accueil protégé;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le changement d'affectation porte sur un immeuble difficilement transformable en logement, vu qu'il occupe l'entièreté de la parcelle;
 - l'équipement projeté est situé proche d'un noyau commercial et dispose de stationnement sur sa propre parcelle;
 - le plan mentionne que les anciennes portes de garage situées de part et d'autre du porche sont murées. Ce dispositif modifie la façade en l'appauvrissant. Les portes de garage doivent être maintenues ;

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

En ce qui concerne l'application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière d'esthétique : non-respect des articles n°33 et 34 :

- article 33 : « *les enseignes doivent être en harmonie avec l'ensemble des constructions sur laquelle elles sont affectées* »,
- article 34 : « les enseignes ne peuvent masquer tout ou partie d'une baie » :
 - 3 portes de garage sont entièrement couvertes par les enseignes, ce qui modifie fortement l'esthétique de la façade et est excessif;
 - il y a lieu de réduire de maintenir ces portes de garages quitte à les peindre et/ou les décorer ;
 - en effet, les portes de garages font partie de la typologie du bâtiment et il fait sens de les conserver ;

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

- Supprimer les panneaux et restituer les portes de garages quitte à les peindre et/ou les décorer ;
- Introduire un permis d'environnement de classe 2 auprès du service environnement de la Commune, pour l'exploitation du parking ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu;
- d'être accessoires en ce que la façade doit garder son caractère;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les enseignes ne peuvent obturer les baies et en ce que la demande d'exploitation du parking doit faire l'objet d'un permis d'environnement ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 09/09/2020
objet n° 12

Dossier 16-45176-2020 - Enquête n° 184/2020

Demandeur : Monsieur et Madame Laurent GALLOIS - Eugénie DEMONTROND

Situation : Rue des Fidèles 15

Objet : mettre en conformité la transformation d'un immeuble comprenant un logement unifamilial, et dont les ateliers ont été affectés en bureaux à l'usage des occupants du logement principal, transformer les toitures des constructions arrières et aménager une terrasse accessible depuis le 1^{er} étage

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45176-2020 introduite, en date du 10/02/2020, par Monsieur et Madame Laurent Gallois - Eugénie Demontrond;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la transformation d'un immeuble comprenant un logement unifamilial dont les ateliers ont été affectés en bureaux à l'usage des occupants du logement principal, à transformer les toitures des constructions arrières et à aménager une terrasse accessible depuis le 1^{er} étage sur le bien sis rue des Fidèles, 15;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, 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 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
 - article 6 : hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2020 au 07/07/2020 inclus;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Suppléments de délais : //

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

10/02/2020 : dépôt de la demande;

26/03/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/04/2020: réception des compléments;

07/04/2020 +1j (23/05/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

28/05/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/06/2020 au 07/07/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison sur laquelle porte la demande se situe dans le quartier du centre d'Uccle;
- Le bâti dans ce quartier se caractérise par un habitat en ordre continu, au parcellaire étroit. Les constructions étaient principalement dévouées à des activités artisanales et aux logements attenants, complémentaires à la chaussée d'Alsemberg et la rue Xavier De Bue;

- La maison faisant l'objet de la demande se compose :
 - d'un volume principal étroit (R+2+toiture à versants) et peu profond, de typologie « maison mitoyenne », à l'alignement;
 - d'un atelier se développant sur une importante profondeur et comprenant 1 étage en son centre;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est orientée au Sud du côté du jardin;
- Les deux maisons mitoyennes sont de même typologie.
 - La parcelle voisine de gauche compte une annexe au logement et un bâtiment arrière se développant sur une grande longueur également;
 - La maison voisine de droite présente également une annexe à l'habitation et un grand jardin orienté au Sud;

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

- Mettre en conformité les actes et travaux suivants, et sur base de l'analyse de vues aériennes :
 - 1987 :
 - La rehausse des murs mitoyens;
 - La construction d'une petite toiture vitrée sur la première terrasse au +1 entre la maison et la partie atelier;
 - La rehausse de la baie d'accès de la première terrasse à la partie atelier au +1;
 - La modification des ouvertures de la façade arrière jardin;
 - 1996 :
 - Les toitures à versants des ateliers ont été remplacées par des toitures plates. Une partie du toit de l'atelier arrière a également été transformée en toiture plate. Une verrière a été rajoutée sur la terrasse au niveau +1 ainsi qu'une autre verrière à l'arrière;
 - 2004 :
 - Les verrières précitées ont été renouvelées;
 - Des lanterneaux ont été également ajoutés à la terrasse avant;
 - 2009 :
 - La verrière a été remplacée par une toiture plate;
 - La verrière arrière a été démolie;
 - Un chien assis a été modifié;
- En conclusion, l'objet des mises en conformité porte sur ce qui suit :
 - Modifications successives des toitures à versants et des verrières pour des toitures plates :
 - Concernant les toitures plates arrière, on observe que les travaux ont été réalisés avant 2009. Les dernières modifications observées sur la photo de 2009 sont la suppression de la verrière au rez-de-chaussée face au jardin et la nouvelle toiture plate pour le passage couvert sur la terrasse du 1er étage;
 - Ajout de lanterneaux :
 - Les lanterneaux ont été placés avant 2004;
 - Modification de la hauteur d'allège du chien-assis en façade arrière :
 - On observe un changement de revêtement entre les photos aériennes de 2004 et 2009. La hauteur d'allège a été modifiée : la fenêtre originelle a été remplacée par une fenêtre toute hauteur;
 - Changement des châssis en façade arrière :
 - Tous les châssis en façade arrière (façade avec lucarne en chien-assis, passage terrasse au 1^{er} étage et façade jardin au rez-de-chaussée) ont été changés en 2004. On retrouve cette date sur les châssis mêmes;
 - Nouveau volume construit au 1^{er} étage : couloir reliant le corps de maison aux extensions arrières :
 - Depuis 1996, le passage couvert du 1^{er} étage apparaît sur les vues aériennes. On y voit une verrière sans savoir s'il s'agit d'un passage extérieur couvert ou un couloir intérieur. En 2004, l'aspect de la verrière est modifié. On ne sait toujours pas si celle-ci est intérieure ou extérieure. Sur la photo aérienne de 2009, il devient clair qu'il s'agit d'un passage couvert, car la verrière a été remplacée par une toiture plate;
 - Retrait de la limite construite au rez-de-chaussée en façade arrière pour ajout d'une petite terrasse :

- Entre les photos aériennes de 2004 et 2009, on remarque la suppression de la verrière au rez-de-chaussée en façade arrière. Celle-ci laisse place à une terrasse;
- Suppression du garage intérieur au rez-de-chaussée :
 - Sur les plans du permis de 1989, il existait encore une entrée carrossable avec un garage intérieur. Actuellement, l'entrée n'est plus carrossable. Celle-ci est aménagée en couloir et hall d'entrée. On peut supposer que cet aménagement intérieur a eu lieu en même temps que l'ajout des lanterneaux, apparents sur les photos aériennes depuis 2004;
- On remarque que depuis 1996, des modifications importantes ont déjà été apportées au bien par rapport au permis d'urbanisme de 1989. Les toitures à versants sont remplacées par des toitures plates, idem pour l'atelier côté jardin au rez-de-chaussée. Une verrière est également ajoutée pour le passage sur la terrasse du 1^{er} étage. Les derniers travaux importants ont eu lieu avant 2009 : enlèvement de la verrière côté jardin au rez-de-chaussée et toiture plate pour le passage sur la terrasse du 1^{er} étage;
- En matière d'affectations, les ateliers ont été transformés en espaces professionnels à l'usage des occupants de la maison et peuvent être assimilés à l'affectation logement;
- Les aspects de la demande qui sont en projet sont les suivants:
 - Rehausse du garde-corps pour la terrasse du 1^{er} étage donnant sur le jardin;
 - Obturation des vues donnant chez les voisins au moyen de palissades en bois, également pour la terrasse du 1^{er} étage précitée;
- **Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :**
- Les actes et travaux à mettre en conformité ont contribué à améliorer les qualités d'habitabilité du logement en lui offrant des espaces plus généreux;
- Les transformations volumétriques n'ont pas engendré de nuisances manifestes au niveau des constructions voisines, car elles sont restées dans les grandes lignes, dans l'emprise des murs mitoyens existants;
- Les ateliers ont été affectés à des espaces liés au logement principal, à l'instar de plusieurs autres activités artisanales à l'arrière des parcelles, le long de cette rive d'ilot;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve et renforce la fonction d'habitat, en proposant une maison d'habitation unifamiliale disposant d'un jardin au cœur de la Commune d'Uccle;
 - lors de la séance de la Commission de Concertation, le demandeur a fait savoir que son souhait était d'aménager des espaces de vie (salle de jeux, salon, ...) au rez-de-chaussée en lieu et place des bureaux privatifs ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les interventions ont principalement lieu à l'arrière de la parcelle et concernent des transformations de toitures;
 - l'aménagement de la terrasse arrière au 1^{er} étage engendre des vues vers les parcelles voisines, ce qui n'est pas souhaitable, eu égard également des dispositifs de privatisation non pérennes proposés;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin conserve un beau jardin paysager orienté au Sud et accessible depuis les espaces professionnels;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage intérieur a été supprimé au profit de l'élargissement du passage d'accès à la maison;
 - le quartier souffre d'une pression automobile en matière de stationnement;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures mises en place ne sont pas modifiées;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à :
 - l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) :
 - Le projet propose une légère dédensification du bâti à l'arrière de la parcelle;
 - L'ensemble des espaces sont affectés au logement ce qui est compatible avec le reste de la zone;

- La terrasse arrière du 1^{er} étage présente une superficie importante alors que le bien dispose d'un jardin privatif. Son installation nécessite la mise en œuvre de dispositifs destinés à limiter les vues vers la parcelle voisine peu pérennes et non intégrés;
- o la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Cette dérogation a trait aux aménagements de fenêtres dans les toitures de l'ancien atelier ainsi que de modifications de profils de celles-ci, et peut dès lors se justifier de par son impact faible et ponctuel;
- o la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - Cette dérogation a trait à la mise en conformité de la coursive du 1^{er} étage, et permettant de liaisonner l'immeuble avant avec la construction arrière. Cet aménagement s'implante probablement dans l'encombrement des murs mitoyens préexistants et peut dès lors s'envisager, car améliorant les qualités d'habitabilité du logement unifamilial, sans impacter son environnement direct;

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

- o limiter significativement l'emprise de la terrasse arrière au 1^{er} étage, et prévoir un retrait non accessible et aménagé de manière paysagère de 190 cm en lieu et place de la rehausse en mitoyenneté;
- o adapter les plans du rez-de-chaussée en y représentant les espaces de vie prévus en partie arrière (salon, salle-de-jeux, ...);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les modifications d'affectations peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- o d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager;
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Les dérogations au RRU, article n°4 et 6, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 09/09/2020
objet n° 13

Dossier 16-45258-2020 - Enquête n° 186/2020

Demandeur : Monsieur et Madame Hadrien Nimal - Stéphanie Verbeke

Situation : Rue du Merlo 41

Objet : construire un immeuble 3 façades comportant une unité unifamiliale et un bureau pour permettre l'exercice de l'activité professionnelle de l'occupant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45258-2020 introduite, en date du 30/03/2020, par Monsieur et Madame Hadrien Nimal - Stéphanie Verbeke;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un immeuble à 3 façades comportant une unité unifamiliale et un bureau pour permettre l'exercice de l'activité professionnelle de l'occupant sur le bien sis rue du Merlo, 41;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite 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 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels);
 - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2020 au 07/07/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Suppléments de délais : //

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

30/03/2020 : dépôt de la demande;

+1j (15/05/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

14/05/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Vivaqua;

23/06/2020 au 07/07/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 14/05/2020 et émis le 15/06/2020 :

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

Adéquation du projet à l'espace public

Il est constaté que le projet ne prévoit pas de garage, mais aménage la zone de recul sous la forme d'un espace planté de 6 m de large, sans dispositif la séparant du trottoir (tel qu'un muret, une haie, une clôture...) et sans indication de la nature des plantations, la trame choisie laissant plutôt penser à une zone engazonnée.

Il est donc craint que cet espace soit rapidement utilisé à destination de parking, en infraction avec les articles 11 et 12 du chapitre 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, ce qui ne saurait donc être admis.

Il est demandé de clarifier l'aménagement de la zone de recul pour lever toute ambiguïté au sujet de sa destination, et d'indiquer comment sera traitée la séparation avec le domaine public (ex.: muret, haie, clôture).

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m². Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

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

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

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

Le volume des eaux pluviales à gérer sera déterminé en fonction des articles 10, 11 et 12 du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

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

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol compris entre 30 et 100 m² : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 25 mm.

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

c) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/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, 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 la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire sera alors un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un ajutage à débit limité. 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.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

- Le test de percolation doit être positif;

- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquillage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

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

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

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

f) Le maillage bleu (cours d'eau);

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

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

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

Quant à la présente demande :

La demande est conforme / ~~n'est pas conforme~~ au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Les points suivants sont cependant à corriger ou éclaircir :

- Il est inutile de faire transiter les eaux pluviales par deux citernes de temporisation successives, à savoir celle incluse dans la citerne combinée et celle destinée à l'infiltration. Un seul volume infiltrant de 3,5 m³ ou plus suffit.
- Une conduite marquée eaux usées est raccordée directement à l'ouvrage infiltrant, ce qui est interdit.
- Le trop-plein (pas obligatoire) menant de l'ouvrage d'infiltration à la chambre de visite toutes eaux doit être équipée d'une vanne anti-retour pour éviter l'intrusion d'eau usée dans celui-ci, surtout au vu de la pente très faible qu'il sera possible de lui affecter à cause du profil du terrain.

Contacts utiles :

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

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

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 14/05/2020 et émis le 27/05/2020;

MOTIVATION DE L'AVIS

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat implanté en ordre semi-continu formé de groupes de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements;
- La parcelle faisant l'objet de la demande est mitoyenne :
 - du côté gauche avec un immeuble à appartement (n°43) de gabarit R+3 qui présente un grand mur pignon en attente;
 - du côté droit avec une maison unifamiliale (n°39) 3 façades de gabarit R+1+Toiture à versants distante de 2,40m de la limite mitoyenne;
- Ce bâti est implanté en recul par rapport à l'alignement de la rue;
- La parcelle présente un jardin plein sud situé au niveau du rez-de-jardin, soit ½ niveau plus bas que le niveau de la rue;

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

- La construction d'un immeuble à trois façades comportant une unité de logement unifamilial et un bureau;

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

- La bâtisse comporte une unité unifamiliale aux rez-de-chaussée, premier étage et aux sous-sols.

- Au deuxième étage on retrouve un bureau, plus précisément le bureau d'architecture du demandeur qui est ici également le concepteur;
 - La bâtisse s'écarte de 190 cm par rapport à l'axe mitoyen sur toute sa profondeur;
- Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :**
- Le projet propose un projet de construction bien intégré aux perspectives de la rue, se raccordant au pignon mitoyen en attente, et proposant un programme mixte de logement et bureau à l'usage de l'occupant;
- Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**
- en matière de programme :
 - L'unité unifamiliale :
 - On retrouve les pièces d'accueil et le séjour au rez-de-chaussée, et trois chambres et un espace polyvalent à l'étage. Le niveau du seuil au rez-de-chaussée est au niveau du sol existant et de la voirie. Un décaissé de 80 cm dans le séjour est opéré afin de rattraper le niveau extérieur du terrain en fond de bâtisse et d'avoir le même niveau à l'intérieur et sur la terrasse. La porte d'entrée est dérochée derrière le mur de façade afin de l'intimiser vis-à-vis de l'entrée des bureaux et de lui offrir un parvis couvert. En façade, tout le rez-de-chaussée est en maçonnerie de parement de teinte grise très claire. Les châssis y sont de teinte noire, tout comme l'ensemble des châssis du bâtiment;
 - Aux sous-sols, on retrouve des espaces techniques et un espace de parking pour 4 vélos. Ce dernier présente une surface de quasiment 10 m² hors circulations. Une rampe implantée sur la zone de retrait latéral permet d'accéder à cet espace. Le rayon de braquage du vélo cargo, assez important, a été mesuré et pris en compte pour dimensionner la porte menant au parking vélo, assez large;
 - A l'étage, un soin particulier a été apporté pour éviter au maximum d'ouvrir la façade vers le mitoyen au 39. Les chambres sont toutes implantées sur les façades d'about et ouvertes vers la rue ou vers le jardin;
 - L'espace bureau :
 - Le bureau est accessible par une porte vitrée donnant sur un hall ouvert sur ses trois niveaux et un escalier droit en une longue volée. Cet espace professionnel, situé au 2^{ème} étage, est ouvert sur ses trois côtés du Nord au Sud en passant par l'Ouest depuis 1,1 m de haut jusque 2,80 m. Un balcon est érigé du côté de la rue, en lien avec une petite cuisine. A l'intérieur, toutes les parois seront vitrées afin d'assurer la perméabilité visuelle sur toute la profondeur;
 - Une casquette en métal thermolaqué de la même teinte que les châssis chapeaute les vitrages et faire office de pare-soleil;
 - La toiture est pourvue d'une toiture verte extensive;
 - Notons enfin que l'affectation bureau est conforme au PRAS qui situe la parcelle en zone mixte;
 - en matière d'implantation et de gabarit :
 - Du point de vue de l'implantation et de la longueur des constructions, le rez-de-chaussée est aligné avec la petite annexe en fond de parcelle du 43. Il ne dépasse pas le fond de la bâtisse du 43 de plus de 3m (sur l'axe médian au terrain). Notons que le niveau supérieur du rez-de-chaussée arrive à mi-hauteur du premier étage du 43. Toutefois, cela permettra de dissimuler quelque peu la citerne aérienne placée sur cette petite annexe;

- Le bâtiment affiche et affirme son caractère contemporain. La façade avant présente un jeu de volumes subtils. Elle comporte trois parties : un volume « plein », revêtu de briques claires et de bois brûlé, un volume « vide », la partie vitrée du bureau au deuxième étage, et la toiture. Le niveau supérieur du volume plein est aligné avec la corniche du bâtiment au n°39 (R+1+T), ce qui permet de rendre l'aspect de la bâtisse moins haut que ce qu'il n'est, et donc de faire en sorte qu'elle s'intègre au mieux dans cette rue où les constructions sont majoritairement des unités unifamiliales;
- Le volume s'exprime comme un empilement de 4 bandeaux horizontaux:
- Le rez-de-chaussée, en briques, qui fait socle au bâtiment. La porte d'entrée du logement y est aménagée en dérobée et le reste du volume est percé suivant les fonctions. Le pourcentage d'ouverture y est généreux et adapté aux fonctions à illuminer. Attendu la haie plantée entre le 41 et le 39, le fait d'avoir des ouvertures généreuses ne présente pas de problèmes de vues directes;
- Le premier étage est plus intimisé. Il est bardé d'un lattage en bois brûlé noir intense ajouré avec un pare-pluie noir à l'arrière. Il surplombe la façade avant avec un porte à faux généreux. Il débordé légèrement de la façade latérale afin de différencier les deux volumes. Seules les ouvertures en façades avant et arrière sont ouvertes. Les fenêtres des pièces ne donnant que sur la façade latérale seront occultées par le bardage bois faisant office de claustra et intimisant les vues. Le bardage en bois monte jusqu'au niveau 110 cm du bureau au deuxième étage;
- Un bandeau vitré, en adéquation avec la fonction de bureau, s'érige ensuite;
- S'en suit une toiture, sorte de plateau mince en lévitation par-dessus le bandeau vitré. La casquette métallique est légèrement supérieure au niveau de la corniche de la maison au n°45. Malgré la possibilité qui s'offrait au projet d'aller aussi haut que le bâtiment au 43, le niveau de rive est plus bas de 118 cm par rapport à celui-ci;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La zone de recul est aménagée de manière paysagère et comporte les accès à l'habitation, mais présentant un faible développement minéralisé;
 - Le jardin, relativement profond, présente de beaux aménagements paysagers. La terrasse récréative implantée le long du bâtiment, y est très limitée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - La maison ne dispose pas d'emplacement de stationnement pour véhicule motorisé;
 - Le projet favorise l'usage de la mobilité douce en prévoyant un espace pour le stationnement de 4 vélos, dont un vélo cargo, et accessible par une rampe latérale;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage et des aspects techniques de l'immeuble :
 - Le bâtiment est passif. Il sera alimenté en panneaux photovoltaïques et chauffé par des pompes à chaleur (air-air pour les bureaux, air-eau pour le logement);
 - Une citerne combinée de 10.000 litres permet d'avoir un volume de bassin d'orage à 3.500 litres et un volume citerne à 6.500 litres. Un filtre UV permettra d'utiliser l'eau de citerne pour les WC, les douches, la machine à lessiver et l'entretien du jardin;
 - La toiture verte aura elle aussi une capacité de tamponnage (32l/m² selon prescriptions du fabricant);
 - Le trop-plein de la citerne sera relié à une citerne d'infiltration d'une capacité de 2000 litres permettant d'infiltrer les eaux de terrasse. Le trop-plein de cette dernière est lui raccordé aux égouts;
 - Mis à part la terrasse carrelée, tous les autres chemins ne sont pas égouttés : les chemins pavés sont pourvus de pavés drainants de teinte gris foncé et le chemin sur la zone de retrait latéral est aménagée avec des pas japonais;
 - Concernant l'assainissement, Vivaqua et les voisins ont été consultés, la voirie n'est à ce jour pas pourvue d'un égout. La situation semble tout à fait particulière en ce sens qu'il semble que les voisins (n° 43, 45, 47 en tout cas) soient raccordés au réseau d'évacuation de l'école sise au n°16. Il semble toutefois qu'un projet est à l'étude pour 2022 pour pourvoir la rue d'un égout. A ce jour, un raccordement public est prévu mais de plus amples informations seront délivrées en annexe au permis;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) :
 - « *L'emprise des oriels ne peut dépasser les deux pans verticaux tracés avec un angle de 45° par rapport à la façade en partant de la limite mitoyenne. La largeur des oriels est inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade* » :
 - La partie en saillie au premier étage, qualifiable d'oriel, représente 80% de la largeur de la façade construite. Toutefois, elle représente 61% de la largeur de la parcelle à hauteur de l'alignement de façade, ce qui est inférieur aux 2/3 demandés;
 - Attendu que cet oriel ne représente pas une nuisance ni en vues, ni en ensoleillement pour les voisins, attendu que ses proportions sont en accord avec les demandes du RRU à l'échelle et que le retrait latéral dans ce cas-ci est imposé et non choisi, attendu que l'oriel s'intègre parfaitement dans la composition de façade, il est apparu qu'il valait la peine de demander la dérogation pour cet élément;
 - Le projet propose une palette de matériaux peu en harmonie avec les constructions environnantes. Il s'indique de revoir cette composition tout en conservant une typologie plus contemporaine ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
 - « *L'aménagement des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif.* » :
 - Construction d'une rampe de 80 cm de largeur pour accéder aux sous-sols vers le parking à vélos sur la zone de retrait latéral. Cette rampe est nécessaire pour aménager un espace de parcage vélos aux sous-sols. Il a premièrement été espéré de pouvoir placer la rampe sur la zone de recul à l'avant, mais les niveaux ne permettent pas de mettre cela en place. Il faudrait en effet une rampe de 51% pour accéder aux sous-sols sur les 4,70 m de recul devant le bâtiment;
 - Afin de compenser les 80 cm et le mur de soutènement, il est proposé de végétaliser le garde-corps protégeant de la chute vers la rampe avec des plantes grimpantes afin d'en faire un muret végétal. Les essences choisies sont le jasmin, le chèvrefeuille, l'akébie et les clématites. Des pas japonais (suffisamment serrés que pour permettre le passage des vélos) seront mis en place sur le chemin latéral afin d'avoir d'autant plus de vert à cet endroit;
 - Parallèlement, de concert avec les voisins du n°39, une haie sera plantée sur toute la limite de propriétés. Les essences seront choisies postérieurement mais il peut s'agir d'une haie vive à feuillage persistant (essences diverses au sein de la haie, taille moins régulière qu'une haie à pousse contrôlée) afin de favoriser une flore variée et un écosystème riche;
 - Néanmoins, ce dispositif est fort dispendieux en longueurs de circulations et altère les qualités paysagères de la zone de retrait latéral. L'option retenue ne facilite pas un usage intense de ce local pour vélos en sous-sol. Il s'indique de prévoir le local pour vélos au rez-de-chaussée de l'immeuble et de réorganiser les espaces en conséquence ;
 - La zone de recul présente peu de qualités paysagères et il s'indique de clarifier et matérialiser la transition entre l'espace public et l'espace privé ;

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

- Localiser le local pour vélos au rez-de-chaussée de l'immeuble et réorganiser les espaces habitables en conséquence ;
- Renoncer à l'aménagement de la rampe d'accès latérale au profit d'aménagements paysagers qualitatifs et de pleine terre ;
- Améliorer les qualités paysagères de la zone de recul et matérialiser la transition entre l'espace public et l'espace privé ;
- Proposer une alternative plus intégrée au contexte bâti en ce qui concerne le choix des matériaux de façades ;

- Proposer des variantes pour les matériaux et les teintes de revêtements de façades, intégrées dans leur contexte (photomontage) ;
- Répondre aux conditions émises par le service technique de la Voirie dans son avis du 15/06/2020;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul sera davantage qualitative;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Les dérogations au RRU, article n°10 et 12, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 09/09/2020
objet n° 14

Dossier 16-45274-2020

Demandeur : Madame Houda Mandour

Situation : Dieweg 296

Objet : transformer une maison unifamiliale jumelée et aménager une lucarne dans le versant de toiture

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45274-2020 introduite en date du 15/04/2020, par Madame Houda Mandour;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale jumelée et aménager une lucarne dans le versant de toiture sur le bien sis Dieweg, 296;

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

Vu que la demande est située dans le périmètre de protection de la « Maison Grégoire » - Dieweg 292 - monument classé par arrêté du Gouvernement du 22/12/2010;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants - motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application de l'article 237§1er 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);

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Suppléments de délais : //

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

15/04/2020 : dépôt de la demande;

+1j (02/06/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

02/06/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS;

09/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis réservé de la CRMS sollicité en date du 02/06/2020 et émis le 20/06/2020, et motivé notamment du fait de l'importance de la lucarne latérale, de la diversité des matériaux, et du balcon arrière au 1^{er} étage;

MOTIVATION DE L'AVIS

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est caractérisé par des maisons implantées en ordre ouvert, le long du Dieweg et à proximité du carrefour formé avec l'avenue Circulaire;
- Le bien faisant l'objet de la demande est une maison jumelée (294-296), et située dans le périmètre de protection de la maison classée « Grégoire », œuvre de l'architecte Henry van de Velde;
- L'habitation visée par la demande de permis d'urbanisme constitue le lot de droite de cet ensemble, dont :
 - la façade-pignon de gabarit rez-de-chaussée + 1 étage + profil du toit à 2 versants fait face à la voirie,
 - les versants de toiture sont en conséquence orientés vers chaque jardin latéral;

- La parcelle, proche de l'angle aigu que forme le Dieweg avec l'avenue des Statuaires, est densément bâtie et les espaces de jardins sont plutôt de l'ordre du résiduel. Elle est également entourée par d'autres constructions voisines, ce qui confère à l'ensemble d'importants vis-à-vis;
- Le bien est relativement présent et visible dans les perspectives des différentes rues adjacentes;

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

- Transformer et étendre la maison unifamiliale;

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

- Le projet opte notamment pour le réaménagement des espaces sous combles, en offrant 3 grandes chambres à coucher, ainsi qu'une salle de bain et un dressing familial adaptés;
- Le projet rassemble les espaces de vie eu 1^{er} étage, alors que la cuisine et la salle à manger étaient localisés de façon distincte au rez-de-chaussée;
- Les modifications extérieures sont peu marquées par un agrandissement de la lucarne latérale et de certaines baies de fenêtres;

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

○ en matière de programme :

- le logement unifamilial est conservé et agrandi, en lui offrant de meilleures qualités d'habitabilité;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- le bien dispose d'une entrée latérale et d'un gabarit réduit. La volumétrie est agrandie en partie latérale de droite afin de permettre le réaménagement des espaces sous combles. Cette option conserve la lisibilité de la volumétrie d'origine, au bénéfice de l'environnement construit de cette maison jumelée. Néanmoins, cette lecture demeure complexe, notamment de par la typologie de cette lucarne et du nombre de matériaux envisagés pour l'ensemble de la maison;
- le projet propose l'aménagement d'un petit balcon à l'arrière de la cuisine, sans appui au sol ce qui lui confère de la légèreté au regard des spécificités des lieux;

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

- le bien dispose d'un jardin latérale et arrière, lesquels sont maintenus dans leurs qualités paysagères;

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

- le bien dispose d'un garage privatif au rez-de-chaussée;

○ en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

- les dispositifs mis en place sont conservés et les modifications des superficies bâties et sol sont modifiées de manière très peu significatives;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
 - Le projet sera visible vers le bien classé, mais pas depuis cette maison ;
 - Le projet d'extension latérale et arrière demeure mesuré et tend à conserver la lisibilité des maisons jumelées qui ont, de par certaines transformations, perdu leur cohérence originelle;
 - La transformation de la toiture, bien que réduite par rapport à la demande précédente, aura néanmoins un impact relatif vers et depuis la maison classée. Il s'indique d'en simplifier et d'en alléger davantage l'expression et de limiter la palette de matériaux pour plus de sobriété et de rationalité;
 - Le petit balcon envisagé à l'arrière est supprimé ;

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

- Réduire significativement la largeur de la lucarne (2 travées sur les 5 proposées) et, par conséquent, la largeur de l'interruption de la corniche et envisager le maintien des fenêtres de la cuisine le long de cette façade latérale ;
- Proposer, pour ces modifications latérales, des divisions de châssis plus en adéquation avec la typologie d'origine de la maison ;
- Prévoir des menuiseries extérieures en bois peintes en blanc ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations et extensions apportées à la maison peuvent s'envisager dans une certaine mesure;

- d'être accessoires en ce que le gabarit de l'extension principale sera limité au profit d'une meilleure lecture du volume d'origine;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'intégration aux perspectives depuis ou vers le bien classé sera améliorée;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.