

Séance du 14 octobre 2020 / Zitting van 14 oktober 2020
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Uniquement pour avis de la CC :

- 1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.342-2020
Situation : Rue de Nieuwenhove 82
Demandeur : MICA INVEST/FLOTS INVEST SPRL – MM. Anthony Stark et Lionel Zalc
(Transformer le rez-de-chaussée d'un immeuble afin d'y aménager un espace de bureau à l'avant et un logement à l'arrière, mettre en conformité le niveau supérieur (existant à la construction) et le changement des châssis de la façade principale)
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 et 333 du CoBAT)

- 2) 230/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.280-2020
Situation : Avenue Fond'Roy 41
Demandeur : M. et Mme Axel KUBORN et Axelle LYCOPS
(Transformer et agrandir une maison uni-familiale existante)
- 3) 229/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.305-2020
Situation : Avenue de Saturne 15
Demandeur : Monsieur Alain CEURVORST
(Modifier le permis d'urbanisme 16-44474-2019 en application de l'article 102/1 du CoBAT : modification du système porteur de la terrasse, ajout d'une piscine en sous-sol, adaptations des plans (réorganisation spatiales, modification du sens de l'escalier)
- 4) 221/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.263-2020
Situation : Avenue Coghen 123
Demandeur : M. et Mme Alexandre ROUSSEL et Camille OLIVIER
(Transformer une maison uni-familiale avec création d'un cabinet médical accessoire au logement)
- 5) 226/20 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-45.248-2020
Ligging: Schilderachtige dreef 81
Aanvrager: FIMAVE NV – Mevrouw Maria Vandebeeck
(Het regulariseren van de aanleg en bouw van een bijkomend appartement, vijf parkeerplaatsen, een tuinhuis, openingen en scheidingsmuren op het uiteinde van het perceel)
- 6) 227/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.201-2020
Situation : Chaussée d'Alseberg 1043
Demandeur : BLANPAIN MASSONET SA – Mme Axelle Blanpain
(Mettre en conformité la couverture d'une cour et changer l'utilisation d'une surface commerciale de restaurant en activité commerciale de biens et de services)
- 7) 234/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.197-2020
Situation : Avenue Guillaume Hérinckx 44
Demandeur : Madame Rozina KHAN
(Régulariser la transformation de la zone de recul en espace de stationnement pour voiture (objet du PV d'infraction U 2019/19)
- 8) 236/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.307-2020
Situation : Avenue Brugmann 264
Demandeur : D&DI Management SPRL – Mme Diana Strazimiri
(Diviser une maison uni-familiale et la transformer en un immeuble à appartement)

- 9) 224/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.356-2020
Situation : Rue de l’Anémone 22
Demandeur : M. et Mme Benjamin STUYCK et Sarah DUPUIS
(Etendre en façade arrière une maison uni-familiale (extension au rez-de-chaussée et lucarne en toiture))
- 10) 235/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.290-2020
Situation : Rue des Trois Rois 9
Demandeur : Monsieur Cédric PONCIN
(Régulariser la pose d’un crépi sur isolant et la mise en place d’une toiture et mettre en place la pose d’un crépi sur isolant pour une façade supplémentaire et la construction d’un car-port)
- 11) 222/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.267-2020
Situation : Avenue Kersbeek 342
Demandeur : M. et Mme Thierry VAN BAREN et Nathalie TEUWISSENS
(Transformer une maison uni-familiale et mettre en conformité des aménagements anciens)
- 12) 219/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.346-2020
Situation : Chaussée d’Alseberg 937
Demandeur : MIC-R SPRL – Monsieur Eric Majer
(Agrandir un immeuble existant, changer l’affectation du commerce en logement et ajouter encore un logement supplémentaire (3 logements au total))
- 13) 223/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.291-2020
Situation : Avenue des Aubépines 156
Demandeur : M. et Mme Denis BIJU et Donatienne DUVAL
(Recomposer l’entrée de la propriété)
- 14) 228/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.270-2020
Situation : Avenue de Floréal 77
Demandeur : M. et Mme Edouard HOUSEZ et Charlotte COUCKUYT
(Extension d’une cuisine au rez, d’une chambre au premier et création d’une lucarne dans les combles en façade arrière)
- 15) 220/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.130-2020
Situation : Rue Langeveld 140
Demandeur : TRONE PROPERTIES SA –
 Activités des Marchands de Biens Immobiliers –
 Monsieur Dimitri Callens
(Rénover et transformer un immeuble de rapport)
- 16) 225/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.312-2020
Situation : Avenue Dolez 480-482
Demandeur : DOLLIMMO SPRL – M. Martial Dollinger
(Reconvertir le site pharmaceutique, démolir, reconstruire, transformer)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 14/10/2020
objet n°01

Dossier 16-45342-2020

Demandeur : S.P.R.L. MICA INVEST/FLOTS INVEST - Messieurs Anthony Stark et Lionel Zalc

Situation : Rue de Nieuwenhove, 82

Objet : transformer le rez-de-chaussée d'un immeuble afin d'y aménager un espace de bureau à l'avant et un logement à l'arrière, mettre en conformité le niveau supérieur (existant à la construction) et le changement des châssis de la façade principale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45342-2020 introduite, en date du 05/06/2020, par la S.P.R.L. MICA INVEST / FLOTS INVEST c/o Messieurs Anthony Stark et Lionnel Zalc;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer le rez-de-chaussée d'un immeuble afin d'y aménager un espace de bureau à l'avant et un logement à l'arrière, mettre en conformité le niveau supérieur (existant à la construction) et le changement des châssis de la façade principale sur le bien sis rue de Nieuwenhove, 82;

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'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 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;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

05/06/2020 : dépôt de la demande;

10/07/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

25/08/2020 : réception des compléments;

25/08/2020 +1j (10/10/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

01/10/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

14/10/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 01/10/2020;

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

MOTIVATION DE L'AVIS

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

- Le bien sur lequel porte la demande est implanté à l'alignement et en mitoyenneté, et situé à proximité de l'angle formé par la chaussée d'Alsemberg et la rue de Nieuwenhove. L'îlot, densément bâti, se referme par les constructions sises avenue Brugmann au Sud. Les rez-de-chaussée de cette amorce de rue sont, pour la plupart, affectés à des petits commerces;
- Les étages sont affectés à 3 logements, dont l'accès est séparé de la fonction commerciale;
- Les constructions voisines comportent pour la plupart des annexes. Dans les cours, les mitoyennetés sont matérialisées par des murs séparatifs de hauteur variée;
- Le bien présente des qualités esthétiques en ce qui concerne le soubassement et particulièrement la vitrine commerciale et l'entrée des logements. Les menuiseries extérieures ont, par contre, été remplacées par des châssis en PVC;

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

- Mettre en conformité la présence de l'étage supérieur abritant un logement, réalisé au moment de la construction de l'immeuble, suite à la délivrance du permis d'urbanisme originel (1926);
- Améliorer les qualités d'habitabilité du logement arrière du rez-de-chaussée, lié au commerce situé à front de rue, en démolissant certaines extensions au profit de la réalisation d'une cour plus spacieuse;
- Changer l'affectation du commerce en espace de bureaux;
- Mettre en conformité le remplacement des châssis de la façade principale, par des menuiseries en PVC de teinte claire;

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

- Le gabarit en toiture (volume à mettre en conformité) s'intègre aux particularités volumétriques et patrimoniales de la rue;
- Le changement d'affectation de la surface commerciale peut s'envisager notamment par sa faible superficie peu exploitable, par le maintien de son accès distinct et par la conservation de la mixité de l'offre le long de ce tronçon de la rue;
- Le réaménagement du logement attenant (arrière) afin de lui conférer une typologie de studio complète l'offre de logements au sein de l'immeuble. Ses qualités d'habitabilité sont améliorées par la suppression de plusieurs annexes afin de dégager une cour plus spacieuse;
- Le changement des menuiseries en PVC au niveau de la façade avant tend à en altérer les qualités patrimoniales. Toutefois, les châssis ont conservé leur nomenclature d'origine;

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

- en matière de programme :
le projet conserve la répartition de 4 logements au sein de l'immeuble et rend autonome l'unité arrière du rez-de-chaussée par rapport au commerce, situé à l'avant et affecté en bureau;
la surface de bureaux est compatible tant avec l'habitat environnant qu'avec l'offre de mixité le long de ce tronçon de la rue;
- en matière d'implantation et de gabarit :
le projet tend à mettre en conformité le 3^{ème} étage, construit sans autorisation préalable, mais à l'occasion de la construction de l'immeuble (permis d'urbanisme de 1926), ce qui confère une belle harmonie intégrée pour cet immeuble;
le projet propose une dé-densification du bâti et d'emprise au sol au rez-de-chaussée au bénéfice de l'amélioration des qualités d'habitabilité du logement inférieur;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
bien que le projet propose une dé-densification du bâti, les abords du logement inférieur présentent peu de qualités paysagères. Un espace de pleine terre serait le bienvenu dans ce contexte de petit jardin urbain;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
l'immeuble ne dispose pas de garage privatif et la répartition des quatre logements est une situation existante depuis la construction de la maison. Le projet propose l'aménagement d'un local pour le parcage des vélos, peu envisageable dans un objectif d'une utilisation efficace des modes de déplacement actifs;
le projet se situe à proximité directe du carrefour du Globe, bien desservi par les transports en commun (lignes de tram 4, 51 et 97 et lignes de bus 98 et 43 de la STIB), d'une station Cambio et d'une station Villo!
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
les équipements existants sont maintenus;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
le remplacement des châssis de la façade principale par des menuiseries en PVC contribue à en altérer les qualités patrimoniales;
les cadres VI et V semblent incohérents en ce qui concerne le comparatif de la situation existante de droit (immeuble de 2 étages) et la situation projetée (immeuble de 3 étages);

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) :
L'extension supérieure a été réalisée au moment de la construction de l'immeuble, ce qui contribue à lui conférer une belle cohérence architecturale et en matière de patrimoine dans les perspectives de la rue;

Le remplacement des châssis par des menuiseries en PVC n'est pas à encourager car cette option est peu qualitative au regard des spécificités patrimoniales de l'ensemble de la maison et de son rez-de-chaussée commercial. De plus, ce matériau ne rencontre pas les objectifs de développement durable;

Considérant qu'au regard de la dérogation au Titre II du RRU en matière d'éclairage naturel :

Les aménagements proposés pour le logement du rez-de-chaussée sont qualitatifs et peuvent compenser ce léger déficit en apport d'éclairage naturel;

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

- veiller, lors d'un prochain entretien, au remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures de la façade principale dans un meilleur respect de leur nomenclature d'origine, en ce compris la teinte, les divisions et les matériaux;
- corriger les cadres VI et V de la demande de permis d'urbanisme, car ils semblent incohérents en ce qui concerne le comparatif de la situation existante de droit (immeuble de 2 étages) et la situation projetée (immeuble de 3 étages);
- modifier l'aménagement de la cour en y prévoyant un espace de plantation de pleine terre;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme et la nouvelle répartition des fonctions peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet retrouvera ses qualités patrimoniales d'origine;
- 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 :

- 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 qu'en ce qui concerne la mise en conformité :

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction, à savoir le remplacement des menuiseries extérieures de la façade principale, doivent :

- avoir débuté dans un délai de 12 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 18 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de Concertation émis en présence d'un représentant du Fonctionnaire Délégué, 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, Titre II, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 14/10/2020
objet n°02

Dossier 16-45280-2020 - Enquête n° 230/20

Demandeur : Monsieur Axel Kuborn et madame Axelle Lycops

Situation : Avenue Fond'Roy, 41

Objet : transformer et agrandir une maison unifamiliale existante

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45280-2020 introduite, en date du 20/04/2020, par Monsieur Axel Kuborn et Madame Axelle Lycops;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et agrandir une maison unifamiliale existante sur le bien sis avenue Fond'Roy, 41;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis&ter- QUARTIER SUD-EST (A.R. 04/10/1990) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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 : dérogation suivante, non sollicitée, à un PPAS:
 - non-respect de l'article n°1.5 - aspect et matériaux qui prescrit "*Pour le bon aménagement des combles, les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisables. Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum par 5 m de développement de versant. Elles auront maximum 1,60m de large et l'espace entre les lucarnes ainsi que des limites latérales de la toiture, est de minimum 1 m*", en ce que les lucarnes dépassent ces mesures maximales;
- 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 - Profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté*", en ce que le volume de la terrasse et la pergola dépasse le profil de construction du bien mitoyen de 4m;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur de la lucarne du Titre I du RRU qui prescrit "*Le profil de la toiture visé au § 1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes*", en ce que le profil de la lucarne dépasse les 2 m maximum de projection de la toiture;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020 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 :

20/04/2020 : dépôt de la demande;

15/06/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/08/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/09/2020 au 21/09/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/10/2020 : 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 tronçon de l'avenue Fond'Roy le long duquel se situe la demande est situé à proximité de l'avenue Jacques Pastur, se compose de villas 4 façades et est essentiellement résidentiel;
- La maison sur laquelle porte la demande est également de type 4 façades mais suite au permis d'urbanisme n°16-11279-1938, une annexe latérale à usage de garage et a été construite en mitoyenneté avec l'annexe du bien sis au n° 43;
- Cette maison semble dater d'avant 1932 hormis son plan de façade, elle ne comporte que peu de caractéristiques patrimoniales et semble avoir subi de nombreuses modifications au cours du temps, en ce compris au niveau de la toiture;
- Une demande de permis d'urbanisme a été octroyée pour la construction d'un car-port au niveau de l'entrée de la parcelle, caché derrière une haie;
- Le terrain présente un important dénivelé entre le niveau de l'avenue et celui du jardin, de telle sorte que le rez-de-chaussée est plus haut que le rez-de-jardin;
- Les maisons voisines, présentent des similitudes au niveau de la typologie et des gabarits. Par rapport à leurs dimensions au sol, ces dernières sont significativement plus grandes;
- Le jardin, de belle dimension, est largement verdurisé et planté;

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

- Les modifications au niveau de la toiture, avec surélévation et construction de lucarnes. L'ensemble du revêtement de toiture, en tuiles de ton rouge et menuiseries en bois peint en bleu ciel, identiques à la situation existante;
- La construction d'une terrasse en bois avec pergola au rez-de-chaussée;
- La construction d'une deuxième pergola au niveau de la terrasse du 1^{er} étage;
- La construction d'un escalier extérieur en bois, du 1^{er} étage au rez-de-chaussée, qui rejoint l'escalier existant entre le rez-de-chaussée et le niveau du jardin;
- L'agrandissement de l'annexe latérale au sous-sol et au rez-de-chaussée;
- Le réaménagement du sous-sol et du rez-de-chaussée avec modifications structurelles;
- L'aménagement du niveau sous combles;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement d'une maison unifamiliale existante avec réaménagement des espaces de vie;

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

- en matière de programme :
 - la maison conserve un programme de maison unifamiliale;
 - le réaménagement des espaces, permet l'agrandissement de la cuisine et des espaces de vie au rez-de-chaussée;
 - vu la hauteur sous-plafond disponible (2,5 m), l'aménagement d'un espace de jeu et d'un salon TV est envisageable;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les constructions des terrasses et pergola, induisent une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme par rapport à la profondeur;
 - la nouvelle terrasse située au rez-de-chaussée, est plus haute d'environ 1,70 m que le niveau du jardin;
 - la rehausse de la toiture avec la création des lucarnes, induit également une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme ainsi qu'au PPAS, par rapport aux dispositions concernant les lucarnes. Cette dernière dérogation au PPAS, n'a pas été sollicitée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - hormis les constructions des terrasses, l'ensemble du jardin n'est pas modifié et conserve une large proportion en pleine terre;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le carport est conservé pour un seul véhicule et la parcelle ne comporte aucun autre emplacement de parcage contrairement à ce qui est décrit dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme;
 - l'une des caves, donnant vers le jardin est réaménagée en espace de stockage des vélos;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'ensemble des menuiseries sont soit conservées, soit remplacées à l'identique, hormis la porte-fenêtre en façade avant, d'où les allèges en bois sont supprimées;

- considérant que les allèges en bois font partie des caractéristiques patrimoniales maintenues de la façade, il y a lieu de les maintenir;
- en ce qui concerne les aménagements en façade arrière, les terrasses et les pergolas en bois, ainsi que la modification de la toiture, l'ensemble de ces travaux, respectent la typologie de la construction existante et en améliorent même son aspect global;

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

- dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - vu l'orientation des arrières de maison au Sud-Ouest, vu également les largeurs des parcelles voisines et le recul des habitations latéralement, la création des terrasses et des pergolas, n'est susceptible d'induire une légère perte de luminosité au niveau de la parcelle du n°43 qu'en fin d'après-midi;
 - actuellement (en situation de fait), au niveau du 1^{er} étage, une pergola a été créée et n'a suscité aucun dommage, le réaménagement de cette terrasse avec le même type de pergola, moins large, peut donc être envisagé;
- dérogations à l'article 1.5 du PPAS (aspect et matériaux) et à l'article 6 du titre I du RRU (hauteur de lucarne) :
 - bien que la nouvelle lucarne dépasse le profil de la toiture, que ses dimensions dépassent les maximum prévus par le PPAS, celle-ci s'intègre harmonieusement au sein des lignes de la toiture rehaussée et dans une typologie cohérente avec les années 30;
 - considérant également, que cette rehausse de toiture et les lucarnes, se maintiennent dans les gabarits en hauteurs des maisons voisines;
 - d'autant plus que ces actes et travaux permettent l'aménagement d'un étage dans le respect des normes du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - il est également à noter, qu'afin de se conformer aux normes actuelles en matière de performances énergétiques, les dimensions prévues par le PPAS, d'1,60m maximum, ne peut être respectée;

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

- maintenir les allèges en bois au niveau des châssis;
- supprimer un emplacement de parcage extérieur dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme;

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 baies et d'indications dans les formulaires;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie existante doit être maintenue;

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;

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 14/10/2020
objet n°03

Dossier 16-45305-2020 - Enquête n° 229/20

Demandeur : Monsieur Alain Ceurvorst

Situation : Avenue de Saturne 15

Objet : modifier le permis d'urbanisme 16-44474-2019 en application de l'article 102/1 du CoBAT : modification du système porteur de la terrasse, ajout d'une piscine en sous-sol, adaptations des plans (réorganisations spatiales, modification du sens de l'escalier)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45305-2020 introduite, en date du 07/05/2020, par Monsieur Alain Ceurvorst;

Vu que la demande modifie, en application de l'article 102/1 du CoBAT, le permis d'urbanisme en vigueur n°16-44474-2019 notifié en date du 20/08/2019;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis d'urbanisme 16-44474-2019 en application de l'article 102/1 du CoBAT, par la modification du système porteur de la terrasse, l'ajout d'une piscine en sous-sol, ainsi que par l'adaptation des plans (réorganisations spatiales, modification du sens de l'escalier) sur le bien sis avenue de Saturne, 15;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 50 HAMOIR-OBSERVATOIRE, approuvé par arrêté Royal du 27/05/1999 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 :
 - non-respect de l'article n° 1.3 - taux d'occupation de la construction en sous-sol;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020 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 :

07/05/2020 : dépôt de la demande;

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

18/06/2020 : réception des compléments;

18/06/2020 +1j (01/08/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

03/08/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/09/2020 au 21/09/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/10/2020 : 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 :

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

- L'immeuble d'origine, dont la période de construction datait de 1924, a fait l'objet d'une autorisation pour démolition et reconstruction d'une habitation unifamiliale (voir permis d'urbanisme 16-44474-2019);
- La maison sur la parcelle contiguë à l'arrière (24 avenue Houzeau) présente de faibles superficies de jardin jouxtant le projet et orientées Sud et Est;
- Les constructions limitrophes (du n° 11 au n° 19) sont également implantées à proximité directe des limites séparatives. La maison voisine de gauche (17 avenue de Saturne) présente un important développement de bâti sur sa parcelle et peu d'ouvertures vers le projet. La maison voisine de droite est implantée en contrebas du fait du dénivelé de la rue, et au Nord du projet;
- Les limites séparatives entre parcelles sont principalement constituées de haies vives;

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

La demande concerne une modification du permis n°16-44474-2019 et délivré le 30/07/2019 au titre de l'article 102/1 de la section V du COBAT « modification du permis d'urbanisme ». Les travaux ont débuté le 17/11/2019 et sont actuellement au stade de la démolition;

Les modifications envisagées sont les suivantes :

- Modification du système porteur de la terrasse : Pendant l'élaboration des plans d'appel d'offres, il est apparu qu'au vu de la nature du sol et des terrassements pour réaliser le sous-sol, il n'était pas possible de réaliser la terrasse sur une surface perméable type stabilisé comme indiqué dans le permis d'urbanisme. Pour éviter des tassements différentiels, la terrasse est posée sur une dalle en béton armé liée au bâtiment et installée sur un vide ventilé. Ce changement de système augmentera la surface imperméable du projet. Le surplus d'eaux pluviales à évacuer sera absorbé par la citerne d'infiltration déjà prévue et déjà surdimensionnée dans le permis initial;
- Ajout d'une piscine en sous-sol : Le maître d'ouvrage souhaitait installer un couloir de nage extérieur dans la continuité de la terrasse. Cependant, suite à l'obligation de devoir réaliser la terrasse arrière sur un vide ventilé, il nous a semblé plus judicieux de profiter de cet espace inexploité afin d'éviter de surcroît les désagréments que pourrait engendrer une piscine extérieure. En effet, cette position permettra d'éviter au voisinage les éventuelles nuisances sonores de l'utilisation d'une piscine. Cette implantation n'augmentera pas la surface imperméable du terrain et évitera toutes interactions avec la faune et la flore locales. Le réseau de la piscine fonctionnera dans un système autonome et les eaux du back-wash seront stockées dans une citerne indépendante avant évacuation par camion;
- Adaptation des plans suite à l'ajout de la piscine et modifications de fenêtres de la façade arrière. Suite à l'ajout de cette piscine et au développement du projet, des modifications et adaptations sont envisagées, comme suit :
 - Pour le sous-sol : -Modification du sens de l'escalier afin d'aménager une porte vers la piscine - Réorganisation des espaces techniques, caves et buanderie. - Ajout d'une douche et d'un WC. (Adaptation en conséquence de l'égouttage) - Suppression de deux places de voitures dans le garage Pour le rez-de-chaussée -Modification du sens de l'escalier et ajout d'une porte vers le sous-sol.
 - Pour le 1er étage -Réorganisation du bureau suite au changement de sens de l'escalier.
 - Pour le 2ème étage -Regroupement des deux salles de bains pour n'en faire plus qu'une seule, commune aux deux chambres. Adaptation de la fenêtre en façade arrière;

L'exécution d'aucun des ouvrages concernés par cette demande n'a débuté;

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

- Le projet conserve les objectifs et la volumétrie de la maison en cours de construction;

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

- Le projet sollicite une dérogation à l'article 1.3 du PPAS 50, « *L'occupation du sol est limitée : en sous-sol à ¼ de la superficie nette de la parcelle (OSS = 25 %)* » Avec l'ajout de la piscine, la surface du sous-sol sera de 271.30 m² pour une surface de terrain de 824 m² soit une occupation de la parcelle de 32.9 %. Cette dérogation n'est pas justifiée au regard de la genèse du projet ayant engendré la démolition de la maison. En effet, le PPAS prévoit la possibilité de démolir un bien moyennant l'introduction d'une demande de reconstruction conforme à ses prescriptions. La modification du sous-sol semble justifiée par une problématique de portance du sol, mais la demande est muette à ce sujet. De plus il apparaît que l'aménagement de la piscine intérieure aura un impact très limité sur les aménagements du jardin, mais engendrera une augmentation considérable du taux d'imperméabilisation de la parcelle, ce qui ne peut se concevoir ;

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

- Réduire de manière significative l'emprise du sous-sol et limiter d'au moins de moitié la dérogation au PPAS en matière d'occupation de la construction en sous-sol, et de ce fait, le taux d'imperméabilisation de la parcelle ;
- Fournir les études des essais de sol tendant à justifier l'extension du sous-sol ;
- Veiller à la protection des arbres à maintenir et de leur système racinaire durant la période du chantier ;

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 visent à limiter le taux d'imperméabilisation de la parcelle au bénéfice de ses aménagements paysagers ;
- 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 :

- 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, aux motifs émis ci-dessus, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogation au plan particulier d'affectation du sol et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

La dérogation au PPAS est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 14/10/2020
objet n°04

Dossier 16-45263-2020 - Enquête n° 221/20

Demandeur : Monsieur Alexandre Roussel et Madame Camille Olivier-Roussel

Situation : Avenue Coghen, 123

Objet : transformer une maison unifamiliale avec création d'un cabinet médical accessoire au logement

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45263-2020 introduite, en date du 03/04/2020, par Monsieur Alexandre Roussel et Madame Camille Olivier-Roussel;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale avec création d'un cabinet médical accessoire au logement sur le bien sis avenue Coghen, 123;

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 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 dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que la rehausse de l'annexe, induit une aggravation du dépassement;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit " *Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse*", en ce que la rehausse de l'annexe induit une aggravation du dépassement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *vues intrusives depuis la terrasse du 1^{er} étage, souhait d'une pose d'un écran végétal;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

03/04/2020 : dépôt de la demande;

29/06/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

31/07/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/09/2020 au 21/09/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/10/2020 : 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 se compose de maisons unifamiliales ou de petits immeubles à appartements bâtis en mitoyenneté;
- Dans cette avenue, beaucoup de maisons datent de l'entre-deux guerres et présentent des caractéristiques patrimoniales à maintenir;
- Dans ce tronçon, entre l'avenue de Messidor et l'avenue de Floréal, les maisons sont bâties en recul;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande a été construite fin des années 30, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16- -8701-1934, et la véranda a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-10227-1937;

- La façade avant est actuellement en brique de teinte brun clair avec des menuiseries en bois peint en ton blanc, initialement en bois peint de teinte vert-de-gris. La porte de garage a été remplacée par une porte métallique;
- Les maisons mitoyennes, sont de même typologie et semblent dater de la même époque. Elles sont toute deux plus basses avec un corps de bâti de même profondeur et comportent également toutes deux, des annexes en façade arrière;
- Le jardin est entièrement verdurisé et planté mais semble en mauvais état;

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

- La démolition de la véranda;
- La reconstruction d'un volume au sous-sol et bel-étage avec rehausse des planchers existants, toiture plate, partiellement végétalisée et aménagement d'une terrasse accessible par l'étage des chambres;
- La rehausse de la mitoyenneté de droite;
- La rehausse de la mitoyenneté de gauche par un pare-vue translucide;
- La pose de menuiseries, et le remplacement des menuiseries existantes, par de l'aluminium de ton noir avec vitrage clair;
- La pose d'un isolant en façade arrière avec enduit de ton blanc cassé;
- Le réaménagement spatial de tous les niveaux avec modifications structurelles;
- La création d'une communication verticale, directe, entre le sous-sol et le bel-étage;

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

- Le programme prévoit le réaménagement des espaces habitables avec création d'un cabinet médical accessoire au logement;
- La demande porte également sur le remplacement des menuiseries en façade avant;

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

- en matière de programme :
 - la maison conserve un programme de maison unifamiliale;
 - pour autant qu'il reste l'accessoire du logement, l'aménagement d'un cabinet médical est envisageable, vu sa localisation, au bel-étage, à proximité de l'entrée qui permet de maintenir la partie habitable, privative;
 - l'ensemble des modifications structurelles permettent une meilleure habitabilité et une meilleure communication avec les espaces extérieurs;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - bien que l'implantation résulte d'une situation de droit, la reconstruction de l'annexe sur une double hauteur engendre des dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme;
 - l'aménagement de la terrasse au niveau de l'étage parental (1^{er} étage), nécessite la pose d'un pare-vue translucide, du côté gauche, qui ne répond pas au Code civil en matière de mitoyenneté;
 - cependant, une rehausse de cette mitoyenneté (de gauche) par un mur en brique de 30 cm d'épaisseur n'est pas souhaitable, et il est préférable de présenter :
 - soit une solution présentant un recul de l'accessibilité d'au moins 1,90 m vis-à-vis de l'axe de mitoyenneté avec pose de bacs plantés
 - soit un accord notarié entre propriétés établissant la servitude de vue;
 - considérant les accords verbaux entre la propriétaire du bien mitoyen de droite et le demandeur, au niveau de cette terrasse, bien qu'elle soit en recul d'1,90, des bacs seront posés le long de la mitoyenneté de droite, afin de préserver l'intimité et ce, suite à la suppression du lanterneau. Ce dernier étant accessoire et non indispensable à un apport de luminosité, sa suppression est envisageable ;
 - Il y a lieu de modifier les plans en ce sens ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - au niveau de la façade arrière, un plan d'eau est aménagé et surplombé par une passerelle menant du sous-sol au jardin;
 - la demande ne prévoit aucune modification du solde de la parcelle;
 - la zone de recul est maintenue en l'état et conforme à la situation existante de droit;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage pour un véhicule est conservé et un local vélo est aménagé dans l'ancienne chaufferie, en communication directe avec le garage;
- quant aux autres aspects propres à la demande :

- les actes et travaux projetés au niveau de la façade arrière, tels que les menuiseries ou l'isolation avec enduisage, sont non soumis à permis d'urbanisme et peuvent être envisagés;
- au niveau de la façade avant, les plans de la situation existante de droit, font état de menuiseries en bois de ton vert-de-gris, typique de la typologie de l'entre-deux guerres;
- dès lors, le remplacement par de l'aluminium de ton noir est préjudiciable aux caractéristiques patrimoniales;
- considérant la volonté du demandeur en Commission de Concertation, de revenir à la situation originelle de la façade avant en ce qui concerne les menuiseries, il y a lieu de modifier les plans en ce sens, et proposer la restitution de l'ensemble des menuiseries en bois, de même teintes (vert-de-gris) et de mêmes divisions, y compris la porte de garage;

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

- dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - bien que la profondeur soit maintenue, la rehausse du volume existant, via une démolition et reconstruction, induit une accentuation d'une situation de dépassement autant en profondeur qu'en hauteur;
 - considérant cependant, que cette accentuation est légère, elle n'est pas susceptible d'aggraver les nuisances par rapport au voisinage;
 - d'autant plus que les actes et travaux projetés, résolument contemporains, assainissent la situation existante d'une véranda vétuste et inesthétique;

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

- modifier les plans en privilégiant le remplacement des menuiseries en façade avant et maintenir le matériau (bois) les divisions et teinte (vert de gris) originelles, y compris pour la porte de garage;
- reculer l'accessibilité de la terrasse d'au moins 1,90m par rapport à la mitoyenneté de gauche ou fournir un accord entre parties établissant la servitude, qu'il sera recommandé d'enregistrer par un acte notarié, et ce avec pose de bacs plantés;
- modifier les plans suite à la suppression du lanterneau et de la pose de bacs plantés, le long de la mitoyenneté de droite;

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 l'accessibilité d'une terrasse et des matériaux et tonalités de menuiseries en façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit répondre au Code civil en matière de servitude de vues et que la façade avant doit conserver une typologie de l'entre-deux guerres significative de la Commune d'Uccle;

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;

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 14/10/2020
objet n°05

Dossier 16-45248-2020 - Enquête n° 226/20

Demandeur : S.A. FIMAVE c/o Madame Maria VANDEBEECK

Situation : Drève Pittoresque, 81

Objet : régulariser l'aménagement et la construction, à l'arrière de la parcelle, d'un appartement supplémentaire, de 5 emplacements de stationnement, d'un abri de jardin, d'ouvertures et de murs séparatifs

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45248-2020 introduite, en date du 13/03/2020, par la N.V. FIMAVE - Madame Maria VANDEBEECK;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'aménagement et la construction, à l'arrière de la parcelle, d'un appartement supplémentaire, de 5 emplacements de stationnement, d'un abri de jardin, d'ouvertures et de murs séparatifs sur le bien sis drève Pittoresque, 81;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 48 bis & ter approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993, et y déroge;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°1 du permis de lotir (PL) n° 237 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins le 22/12/1985 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 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 régie par un plan particulier d'affectation du sol et un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 2.3.3 - implantation;
 - art. 13.0 - zone de jardins;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - art. A : zone non aedificandi;
 - art. F : occupation au sol limitée à 1/10;
 - art. G : garages souterrains exclusivement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020 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 :

13/03/2020 : dépôt de la demande;

07/05/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/06/2020 : réception des compléments;

17/06/2020 +1j (02/08/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

03/08/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;
07/09/2020 au 21/09/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
04/10/2020 : séance publique de la Commission de concertation;
Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 03/08/2020;
Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble de logements multiples sur lequel porte la demande est implanté en contrebas de la parcelle accessible depuis la drève Pittoresque. La construction s'étend à proximité des fonds de jardins des propriétés accessibles depuis l'avenue d'Hougoumont;
- La volumétrie est découpée et dégage un volume bâti principal abritant plusieurs logements et un bâti secondaire abritant 1 logement et des garages;
- Les garages, implantés à l'arrière de la parcelle, sont accessibles via une longue voie carrossable;
- Les limites séparatives de la parcelle sont relativement densément plantées;

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

- Mettre en conformité :
 - La division du logement arrière en deux unités d'habitation. Le nouveau logement est aménagé sur 2 niveaux en lieu et place du car-port et de la salle-à-manger de l'unité principale;
 - L'aménagement de 5 emplacements de stationnement non couverts sur le côté du bâtiment dédié aux garages privatifs;
 - La construction d'un abri de jardin de 20 m² dans la continuité des emplacements de stationnement;

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

- Les actes et travaux ont contribué à densifier le nombre de logements, le bâti et la présence de la voiture à l'arrière de la parcelle, au détriment des limites plantées et des qualités d'habitabilité des maisons proches;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose un logement supplémentaire réparti en 2 espaces sur 2 niveaux;
 - ce nouveau logement présente peu de qualités d'habitabilité et a été aménagé au détriment des superficies habitables du logement principal d'origine, ainsi que de son emplacement de stationnement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le nouveau logement s'implante dans la volumétrie existante;
 - un abri de jardin de 20 m² est implanté en zone latérale non aedificandi;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les aménagements de parkings ainsi que la construction de l'abri de jardin, d'une superficie relativement importante, s'implantent à proximité des limites séparatives plantées de la parcelle, et en altèrent les qualités paysagères;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet densifie le nombre d'emplacements non couverts à l'arrière de la parcelle au lieu de favoriser les qualités paysagères de cette zone non-aedificandi;
 - le logement supplémentaire s'est implanté au droit d'un carport, ce qui a conduit à un report de stationnement sur la zone arrière;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont maintenues;

Considérant qu'au regard du motif / 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 (dérogation à un ppas) :
 - art. 2.3.3 - implantation :
 - les aménagements de parkings et la construction de l'abri de jardin s'implantent en zone de non bâtisse du PPAS au détriment des qualités paysagères d'écrans végétaux de transition entre parcelles;
 - art. 13.0 - zone de jardins :
 - l'abri de jardin est limité à une superficie de 6 m² par le plan particulier d'affectation du sol, et la mise en conformité vise un abri qui a plus que triplé cette limite, ce qui est excessif, notamment à l'endroit où la construction est implantée;

- En ce qui concerne à l'application de l'art. 126§11,1° du CoBAT (dérogation à un permis de lotir) :
 - art. A : zone non aedificandi :
 - tout comme pour la dérogation au plan particulier d'affectation du sol évoquée ci-dessus, les aménagements de parkings et la construction de l'abri de jardin s'implantent en zone de non bâtisse du Permis de Lotir au détriment des qualités paysagères d'écrans végétaux de transition entre parcelles;
 - l'emprise des terrasses latérales est excessif au regard de ce qui est évoqué ci-avant. Le mur de séparation entre la partie privative et la zone commune devrait être remplacé par une haie d'essence indigène ;
 - art. F : occupation au sol limitée à 1/10 :
 - la nouvelle construction engendre un dépassement de ce seuil, mais déjà dérogatoire en situation existante de fait;
 - art. G : garages souterrains exclusivement :
 - le projet prévoit 5 emplacements de stationnement supplémentaires non couverts, ne répondant pas aux objectifs des prescriptions du permis de lotir;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - La demande de mise en conformité ne comporte aucune modification d'aspect de l'avant de la parcelle, que ce soit en matière de volume bâti ou en matière de circulation automobile;
 - Les interventions sont limitées à l'arrière de la parcelle, vers le Nord, partie moins favorisée du point de vue exposition mais également du point de vue des aménagements paysagers plus résiduels et secondaires, alors que l'on est proche des fonds de plusieurs autres parcelles qui font partie du lotissement;
 - Toutefois, l'augmentation de la capacité de stationnement à l'arrière de la parcelle n'est pas à favoriser, vu ce qui précède;

Avis DEFAVORABLE unanime de la Commission de concertation aux motifs émis ci-dessus, émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, 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 14/10/2020
objet n°06

Dossier 16-45201-2020 - Enquête n° 227/20

Demandeur : S.A. Blanpain Massonet c/o Madame Axelle Blanpain

Situation : Chaussée d'Alseberg 1043

Objet : mettre en conformité la couverture d'une cour et changer l'utilisation d'une surface commerciale de restaurant en activité commerciale de biens et de services

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45201-2020 introduite, en date du 21/02/2020, par la S.A. Blanpain Massonet c/o Madame Axelle Blanpain;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la couverture d'une cour et à changer l'utilisation d'une surface commerciale de restaurant en activité commerciale de biens et de services sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 1043;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones de forte mixité, 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° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot;
- application de la prescription particulière n° 4.2.3° du plan régional d'affectation du sol, en matière de commerce de plus de 200m² en zone de forte mixité;

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 non sollicitée - Profondeur qui prescrit "*ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain et ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que la couverture totale des différents espaces extérieurs aggrave des situation de dépassement et de profondeur préexistantes;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020 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 :

21/02/2020 : dépôt de la demande;

09/04/2020 et 15/06/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/08/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

07/09/2020 au 21/09/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/10/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 03/08/2020 et émis le 30/09/2020 et joint à la demande ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la chaussée d'Alseberg, à proximité de la gare de Calevoet;
- Cette portion de la chaussée est caractérisée par une mixité de constructions affectées à des commerces, ateliers, dont des carrosseries, et des logements;
- Le bien présente un gabarit R + 2 + Toitures à versants, ainsi qu'une extension au rez-de-chaussée;
- Le bâti principal a été érigé suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-8023-1911 et a subi des transformations suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-23635-1964;
- Le hangar a quant à lui été octroyé par le permis d'urbanisme n° 16-13376-1947;
- L'arrière de la parcelle comporte un bâtiment R + 1 + Toiture à versants et qui est relié au bâtiment principal par une galerie couverte qui a été octroyée par le permis d'urbanisme n° 16-25870-1969;
- Le fond de la parcelle est composé une petite annexe a ce bâtiment arrière ainsi qu'une cour extérieure;
- Dans la situation de fait, toute la partie entre le bâtiment principal et le bâtiment arrière a été couverte, seule la petite cour en fond de parcelle reste extérieure mais totalement imperméabilisée;
- La dernière affectation de droit connue pour le rez-de-chaussée de ce bâtiment est une salle d'exposition, l'utilisation en restaurant de type HoReCa, correspond dès lors, à une situation de fait;
- Le bâtiment mitoyen de gauche (n° 1045-1047), comporte également un bâtiment principal à front de voirie plus bas et moins profond ainsi qu'un bâtiment d'un seul niveau sur la partie arrière de la parcelle, rejoint par une galerie couverte. Ce bâtiment est occupé par des logements et une entreprise de carrosserie au rez-de-chaussée;
- Le bâtiment mitoyen de droite (n° 1041) comporte du logement et le fond de la parcelle est également bâti par des bâtiments d'un seul niveau;

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

- La couverture totale entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière par une dalle en béton armé;
- Le réaménagement spatial de tout le niveau avec modifications structurelles;
- Le remplacement des installations techniques (chaudières gaz, VMC, installations sanitaires,...);
- Le remplacement des toitures plates par un système de toiture chaude avec panneaux d'isolation rigides en mousse de polyuréthane, d'une douzaine de centimètres;
- Le remplacement de toutes les verrières par de nouveaux profils en PVC à coupure thermique et doubles vitrages super isolants;

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

- Le programme prévoit le changement d'affectation du rez-de-chaussée pour un commerce de Biens et Services (Web commerce et service IT);
- La demande porte également sur la mise en conformité de couvertures de certaines parties de la parcelle qui ont été faite entre 1961 et 1971, ainsi que la mise en conformité des travaux entamés pour la couverture totale de la partie entre les deux bâtiments;
- Considérant que cette couverture est antérieure au RGBA de 1975 et répond au RGB de la Commune d'Uccle de 1948 qui prévoit, suivant l'article 23.3.a), que la zone arrière-bâtiment est définie par la figure géométrique obtenue en traçant des lignes parallèles aux alignements des voiries publiques à 30m de ces alignements, dès lors la couverture entre les deux bâtiments peut être mise en conformité;

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

- en matière de programme :
 - les logements des étages ainsi que leurs caves privatives au sous-sol ne sont pas concernés par la demande;
 - la surface commerciale est accessible via une entrée cochère existante et qui dessert également les communs pour les logements;
 - cette surface commerciale comporte des locaux sanitaires pour hommes et femmes, différentes surfaces consacrée à l'activité commerciale, une chaufferie située dans l'annexe du bâtiment arrière et la cour extérieure est maintenue et accessible depuis la surface commerciale;
 - un escalier privatif mène vers le sous-sol (caves) situé sous le bâtiment principal;
 - l'activité commerciale dépasse la surface maximale autorisée de commerce dans la zone de forte mixité du PRAS;
 - le demandeur confirme en Commission de Concertation que les cloisons entre unités locatives sont prévues en partie supérieure, vitrées, permettant de maintenir un apport lumineux, via les lanterneaux existants, à toutes les unités fermées;
- en matière d'implantation et de gabarit :

- la couverture totale de la parcelle entre les deux bâtiments, induit une dérogation quant à la profondeur;
- cependant, considérant que cette couverture est antérieure au RGA de 1975, cette dérogation est nulle et non avenue;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la cour maintenue est déjà imperméabilisée en situation de droit, et considérant sa situation entre plusieurs murs et murs mitoyens, elle est vouée à demeurer imperméable;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bâtiment ne comporte aucun garage;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande ne prévoit pas d'installation pour la gestion des eaux pluviales en raison de l'imperméabilité totale de la parcelle;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la façade avant n'est pas modifiée et est sortie de la demande;
 - le remplacement des verrières par des châssis à structure en PVC, au niveau des parties arrières et non visibles depuis l'espace public, ne suscite aucune objection et peut être envisagé;
 - le remplacement des toitures plates doit garantir une finition esthétique et pallier au manque de superficie perméable et d'installation de gestion des eaux pluviales et dès lors être végétalisée (de type extensif) afin de temporiser le rejet des eaux pluviales d'une telle surface, au niveau de l'égouttage public;

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

- application de la prescription particulière 4.2.3° du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²) :
 - l'activité proposée consiste en un commerce de biens et services et cette affectation ne porte aucunement atteinte à la forte mixité de la zone;
 - bien que cette activité s'étende sur une surface de près de 760 m² et que cette superficie reste inférieure au 1000 m² prévus par le PRAS, une augmentation de la surface de 200m² peut être envisagée, pour autant qu'une qualité paysagère de l'intérieur d'îlot puisse être restituée;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) :
 - la dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme n'a pas été sollicitée;
 - la couverture totale entre les bâtiments est une situation de fait, considérant que réalisée entre 1961 et 1971, suivant le RGA de Uccle datant de 1948, les actes et travaux y répondaient;
 - considérant cependant l'impact sur l'intérieur d'îlot, il y a lieu d'améliorer la situation existante, en proposant de supprimer la dalle bétonnée au niveau de la cour arrière, mettre en pleine terre et y planter un arbre de petite dimension et d'espèce indigène, et dans cette même volonté, proposer des toitures plates végétalisées (au-dessus de la chaufferie et au-dessus des sanitaires, en partie avant);

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

- supprimer la dalle bétonnée au niveau de la cour arrière, mettre en pleine terre et y planter un arbre de petite dimensions et d'espèce indigène;
- proposer des toitures végétalisées de type extensif au niveau des toitures plates, au-dessus de la chaufferie et au-dessus des sanitaires, en partie avant;
- modifier les plans afin de visualiser le vitrage des parties hautes des cloisons entre les unités;

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 remettre en pleine-terre une cour existante, de traitement de toitures plates, et d'informations sur les plans;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que de la pleine terre doit être restituée afin d'améliorer l'intérieur d'îlot;

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 la demande est régie par la disposition suivante :

- elle répond aux critères de la loi du 30/07/1979 et à la liste arrêtée par l'arrêté royal du 28/02/1991, relatifs à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances, la destination que le permis d'urbanisme autorise étant inclus dans la catégorie suivante :

1. immeubles de bureaux dont la surface totale accessible au public est d'au moins 500 m²;

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 14/10/2020
objet n°07

Dossier 16-45197-2020 - Enquête n° 234/20

Demandeur : Madame Rozina Khan

Situation : Avenue Guillaume Herinckx, 44

Objet : régulariser la transformation de la zone de recul en espace de stationnement pour voiture (objet du PV d'infraction U 2019/19)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45197-2020 introduite, suite au procès-verbal d'infraction n° PV U-2019/19 dressé le 17/12/2019, portant sur le maintien de la transformation de la zone de recul en emplacement de parking, en date du 24/02/2020, par Madame Rozina Khan;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à régulariser la transformation de la zone de recul en espace de stationnement pour voiture (objet du PV d'infraction U 2019/19) sur le bien sis avenue Guillaume Herinckx, 44;

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 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°11 - aménagement de la zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *la propriétaire du bien sis au n° 24 avenue Guillaume Herinckx fait les observations suivantes :*

- *L'enquête concerne la régularisation d'un parking dans une zone de recul devant la maison. Elle a aussi devant chez elle une zone de recul, elle habite là depuis 24 ans, elle a plusieurs fois demandé d'y faire un parking, on lui a dit que ce n'était pas autorisé, du coup elle n'a pas introduit de demande, elle n'a donc pas aménagé de parking sans autorisation et elle tourne pour trouver une place, souvent plusieurs rues plus loin. Elle n'a rien contre ce voisin qu'elle ne connaît pas, le but n'est pas de l'empêcher de conserver son emplacement, mais s'il suffit de l'aménager, de payer l'amende et ensuite de régulariser, c'est facile!*

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 :

24/02/2020 : dépôt de la demande;

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

12/06/2020 : réception des compléments;

29/06/2020 : 2^{ème} accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/07/2020 : réception des compléments;

07/07/2020 +1j (22/08/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

21/08/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/09/2020 au 21/09/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/10/2020 : 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 :

- L'immeuble de logements sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Guillaume Herinckx, dans le tronçon compris entre la chaussée d'Alseberg et la rue du Wolvenberg;
- La maison ne dispose pas de garage privatif;
- Les zones de recul sont pour la plupart aménagées de manière paysagère ou par les accès aux garages.
- Certaines de ces zones sont aménagées de manière illicite en espace de stationnement, ce qui altère les perspectives de cette rue et la lecture paysagère des espaces de transition entre le domaine public et le bâti implanté sur le domaine privé;

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

- La régularisation de l'imperméabilisation de la zone de recul au profit de l'aménagement d'un espace de stationnement;

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

- Les actes et travaux sollicités ne rencontrent pas les objectifs tant régionaux que communaux en matière d'aménagement des zones de recul;
- L'aménagement paysager de la zone de recul est encore visible sur les photos aériennes de 1996, et a été supprimé entretemps;

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

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul a été entièrement minéralisée au détriment d'aménagements paysagers qualitatifs;
 - la zone de stationnement s'étend sur une profondeur de moins de 5 mètres, ce qui engendre que le stationnement d'un véhicule est de nature à empiéter sur l'espace de circulation piéton (norme de dimensionnement pour un véhicule = 5 mètres) et est inadmissible;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage privatif, mais est située à proximité directe de lignes de transports en commun (la ligne de tram 51 et de bus 43 de la STIB qui parcourent la chaussée d'Alseberg, avec arrêt à moins de 150 mètres, ainsi que les lignes de tram 4 et 97 et de bus 98 qui parcourent la rue de Stalle, avec arrêt à 300 mètres);
 - le quartier ne souffre pas de forte pression automobile en matière de stationnement;

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.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - La demande n'est pas justifiée et s'inscrit à contre-courant des objectifs tant communaux que régionaux concernant les aménagements paysagers des zones de recul;
 - Il n'y a pas lieu de mettre à ce point en évidence le stationnement privatif dans les perspectives de la rue, au détriment de la capacité de stationnement en espace public, de la lecture paysagère des zones de transition et de la mise en évidence des façades;
 - Confronter des espaces de logement à front de l'avenue à une vue sur un véhicule constitue également une perte de qualité résidentielle;

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

- prévoir des aménagements paysagers quantitatifs, de pleine terre, et pérennes de la zone de recul;
- supprimer toute possibilité de stationnement de véhicule automobile sur cette zone;
- prévoir des murets de séparation entre le domaine privé et le domaine public;

Considérant que ces modifications sont telles qu'elles dépassent le cadre d'application de l'article 191 du CoBAT;

Considérant que la demande telle que présentée ne répond pas, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux.

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

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction, à savoir la remise en pristin état de la zone de recul, doivent :

- avoir débuté dans un délai de 6 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 12 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

Avis DEFAVORABLE et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, 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 14/10/2020
objet n°08

Dossier 16-45307-2020 - Enquête n° 236/2020

Demandeur : S.P.R.L. AK SOLUTIONS c/o Madame Diana Strazimiri

Situation : Avenue Brugmann, 264

Objet : diviser une maison unifamiliale et la transformer en un immeuble à appartement

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45307-2020 introduite en date du 08/05/2020 par la S.P.R.L. AK SOLUTIONS c/o Madame Diana Strazimiri;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser une maison unifamiliale et à la transformer en un immeuble à appartements sur le bien sis avenue Brugmann, 264;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, et 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°19 bis - Avenue Winston Churchill - approuvé par arrêté royal du 06-05-1983 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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 la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°0.5 garages qui prescrit " Il sera prévu au moins un garage par logement ", en ce que le projet ne prévoit pas de parcage;

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 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 07/09/2020 au 21/09/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *non-respect du code civil et du recul de 60 cm au niveau des terrasses;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

08/05/2020 : dépôt de la demande;

22/06/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/07/2020 : réception des compléments;

20/08/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

07/09/2020 au 21/09/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/10/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «20/08/2020», émis le «31/08/2020» et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'AVIS

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est situé proche de la place Vanderkindere, nœud modal et centre d'un noyau commercial important de la commune;

- Dans ce quartier, l'avenue présente une grande qualité de bâti dont la plupart des constructions sont inscrites à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine;
- L'immeuble n°264 sur lequel porte la demande présente un gabarit R+1+Toiture à versants et date du début du siècle dernier;
- Le bâti environnant est composé de maisons typiques du début du XX^{ème} siècle dont la plupart ont conservé leur caractère originel tel que les divisions des châssis, les garde-corps en fonte ou en ferronnerie, les moulures des menuiseries;
- Le bâti environnant est homogène. A l'arrière il y a beaucoup d'annexe de profondeurs différentes;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande est une élégante maison unifamiliale, de gabarit R+1+toiture à versants avec une lucarne en maçonnerie avec fronton qui prolonge la travée droite de la façade (niveau du 2^{ème} étage ci-après);

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

- La division de la maison en 3 logements à 2 chambres :
 - au sous-sol et rez-de-chaussée : un appartement à 2 chambres en duplex;
 - au 1^{er} étage et à l'entresol : un appartement à 2 chambres + bureau;
 - au 2^{ème} étage et sous toiture : un appartement à 2 chambres en duplex;
- La création d'une extension en façade arrière au 2^{ème} étage;
- L'exploitation de la toiture plate aux 1^{er} et 2^{ème} étages en terrasses;
- La création d'une lucarne en façade arrière;

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

- en matière de programme, le projet propose une répartition équilibrée de logements, en réservant l'accès au beau jardin (arboré et d'une profondeur de plus de 15 mètres) au logement se développant en duplex;
- les logements présentent de belles qualités d'habitabilité, notamment de par les hauteurs sous plafond des différents niveaux et l'importance de l'apport d'éclairage naturel;
- chaque logement bénéficie d'un espace de rangement privatif et mais ne prévoit pas un espace de rangement pour vélos suffisant par rapport à la densité proposée;

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

- en matière de programme :
 - la dimension et l'organisation intérieure de cette maison permettent une bonne division en 3 logements;
 - il y a lieu de réduire la superficie de l'appartement du rez-de-chaussée de manière à intégrer un espace pour accueillir les deux roues (modifier l'emplacement de la cuisine par exemple);
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension arrière ne déroge pas au règlement régional d'urbanisme et s'accroche à un pignon;
 - la lucarne se conforme également au RRU;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin est arboré, à l'instar de ceux situés sur les parcelles voisines et sur les premières parcelles de l'avenue Winston Churchill;
 - le projet prévoit l'aménagement d'une passerelle afin de donner accès au jardin depuis les espaces de vie de l'appartement du rez-de-chaussée tout en permettant l'apport de lumière suffisant pour les chambres situées en contrebas;
 - les terrasses ne se conforment pas au code civil en ce qu'elles ne proposent pas un recul de 60 cm par rapport aux vues obliques qu'elles génèrent : il y a lieu de réduire la profondeur de celles-ci de 60 cm;

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 pour la dérogation à un PPA : non-respect de l'article n°0.5 garages qui prescrit " Il sera prévu au moins un garage par logement ", en ce que le projet ne prévoit pas de parcage;

- la situation géographique du bien est à proximité immédiate :
 - du nœud intermodal de transport Vanderkindere/Churchill/Brugmann, et des arrêts des lignes de transports en commun (tram 3, 4, 7 et 92) qui y convergent;
 - d'une station Cambio et d'une station Villol;
- la création d'un garage dans cette maison serait particulièrement dévastateur sur le plan architectural, tant en ce qui concerne sa façade que les espaces intérieurs;
- l'absence de stationnement sur la parcelle peut dès lors s'envisager;

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) :

- le projet propose une répartition équilibrée de logements;

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 pour l'application de l'art. 207 §1a.4 du CoBAT (bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours d'inscription depuis max 2 ans) :

- La façade avant n'est pas modifiée;
- Elle sera nettoyée et restaurée. Les châssis bois seront remplacés par de nouveaux châssis bois d'aspect identique avec double vitrage;
- La façade arrière est remaniée et uniformisée via la mise en place d'un nouveau complexe d'isolation et d'un enduit gris clair;
- La répartition des baies existantes est globalement conservée et les châssis existants en PVC sont remplacés par des menuiseries en aluminium;
- Préserver au maximum les menuiseries et décors intérieurs;
- Ne pas implanter de local vélo dans le hall d'entrée afin de conserver cet espace aux qualités patrimoniales indéniables;

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

- Ne pas implanter de local vélos et poussettes dans le hall d'entrée mais en prévoir un de capacité adaptée au projet au rez-de-chaussée en lieu et place de la cuisine;
- Réduire la profondeur des terrasses aux étages de 60 cm de manière à respecter le Code civil;
- Préserver au maximum les menuiseries et décors intérieurs : fournir une note explicative listant les éléments sauvegardés et les méthodes de préservations prévues;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent qu'un local commun et le respect du Code civil;
- 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.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 14/10/2020
objet n°09

Dossier 16-45356-2020 - Enquête n° 224/2020

Demandeur : Madame Sarah Dupuis et Monsieur Benjamin Styck

Situation : Rue de l'Anémone, 22

Objet : étendre en façade arrière une maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée et lucarne en toiture)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45356-2020 introduite en date du 15/06/2020, par Madame Sarah Dupuis et Monsieur Benjamin Styck;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre en façade arrière une maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée et lucarne en toiture) sur le bien sis rue de l'Anémone 22;

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

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 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 "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde ", en ce que la nouvelle extension dépasse le profil des deux maisons mitoyennes;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020 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 :

15/06/2020 : dépôt de la demande;

31/07/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/09/2020 au 21/09/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/10/2020 : 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 31/07/2020 et émis le 15/09/2020;

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 est mixte, étant principalement composé de commerces au rez-de-chaussée et de logements aux étages,
- L'îlot formé par les rues Vanderkindere, de l'Anémone et de la Primevère est triangulaire, de sorte que :
 - son angle « Vanderkindere-Anémone » est très aigu,
 - les parcelles des n°20 à 26 de la rue de l'Anémone sont traversantes,
 - leur volume bâti principal est situé du côté de la rue de l'Anémone,
 - seuls des garages sont construits rue Vanderkindere pour le n° 20 et le n°22, ce qui permet à la lumière et à l'ensoleillement du Sud d'atteindre l'arrière des maisons de la rue de l'Anémone;
- La maison faisant l'objet de la demande présente un gabarit R+1+toiture à versants et est peu profonde;

- Les deux biens qui lui sont mitoyens présentent des gabarits plus imposants tant en hauteur qu'en profondeur;

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

- La construction d'une extension au rez-de-chaussée arrière;
- La construction d'une lucarne ne façade arrière;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation :
 - en offrant une cuisine confortable ouverte sur le séjour et le jardin;
 - en offrant une chambre agréable sus toit avec vue sur l'extérieur;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La lucarne projetée se conforme au RRU en matière de dimension. En effet, elle se développe sur moins de 2/3 de la largeur de la façade;
 - De plus, elle s'accroche et habille un mur pignon en attente et améliore l'aspect et l'impact de ce grand pignon;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le jardin conserve une grande superficie;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le service Technique de la Voirie de la Commune d'Uccle a émis un avis favorable;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La façade avant n'est pas modifiée;
 - La teinte foncée et les matériaux prévus pour la nouvelle extension, les châssis et la lucarne rendent la nouvelle façade arrière cohérente et contemporaine et peuvent s'envisager;

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

- L'extension demandée n'entraîne pas de rehausse du côté de la mitoyenneté de gauche et une rehausse limitée du côté de la mitoyenneté de droite (L=85cm X H=128cm);
- La rehausse n'entraînera pas de perte d'ensoleillement significative en raison de l'orientation de la parcelle;
- Le projet ne mentionne pas que la plateforme sera végétalisée. Il y a lieu de prévoir une finition esthétique pour celle-ci afin d'améliorer les qualités visuelles depuis les chambres;
- Considérant que le demandeur a précisé en séance qu'il était prévu de placer des gravillons sur cette plateforme, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande doit se conformer à la condition d'exécution suivante :

- prévoir une finition esthétique en gravier pour la plateforme (toiture de l'extension);

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 14/10/2020
objet n°10

Dossier 16-45290-2020 - Enquête n° 235/20

Demandeur : Monsieur Cédric Poncin

Situation : Rue des Trois Rois 9

Objet : mettre en conformité la pose d'un crépi sur isolant sur le pignon de gauche et la modification de la toiture arrière en appentis, poser un crépi sur isolant sur le pignon de droite et la construction d'un carport

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45290-2020 introduite, en date du 20/04/2020, par Monsieur Cédric Poncin;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la pose d'un crépi sur isolant sur le pignon de gauche et la modification de la toiture arrière en appentis, poser un crépi sur isolant sur le pignon de droite et la construction d'un carport sur le bien sis rue des Trois Rois, 9;

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 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°12 - Titre I du RRU qui prescrit "*l'aménagement des zones de cours et jardin et des zones de retrait latéral*", en ce que le projet prévoit l'implantation d'un car-port dans la zone de retrait latéral;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020 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 :

20/04/2020 : dépôt de la demande;

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

26/06/2020 : réception des compléments;

11/08/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

20/08/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/09/2020 au 21/09/2020 inclus : enquête publique;

14/10/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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 compose principalement d'habitations;
- L'immeuble sur lequel porte la demande se situe sur la parcelle formant un angle aigu au carrefour des rues de l'Etoile et des Trois Rois et la demande porte sur 2 parcelles cadastrales contiguës;
- Cet angle d'îlot ne présente pas les caractéristiques typologiques d'un angle d'îlot urbain, les deux pignons apparent sont aveugles, l'un deux est couvert d'un dispositif de publicité (n°168 rue de l'Etoile);
- L'immeuble sur lequel porte la demande se présente comme une maison unifamiliale implantée à l'alignement à front de la rue des trois Rois;

- Elle présente un gabarit R+1+T sur une partie et un gabarit R+1 sur l'autre, ainsi que la particularité de se situer très proche du bâtiment jouxtant le site et situé le long de la rue de l'Etoile (n°168, sur la parcelle cadastrée n°250A5, bâtie sur 100% de sa superficie au rez-de-chaussée);
- La façade à front de rue est couverte d'un revêtement en brique de teinte de beige, le pignon visible depuis le croisement de la rue de l'Etoile et de la rue des Trois Rois est revêtu d'un parement en brique de teinte rouge, tandis que les autres pignons sont revêtus d'un enduit de teinte blanc (à mettre en conformité);
- Deux fenêtres existantes présentes en situation de droit sur la façade de gauche ont été supprimées;
- Les 2 parcelles cadastrales concernées par la demande sont accolées l'une à l'autre, celle de droite (parcelle 250 F 5) accueille le bâtiment existant, celle de gauche (parcelle 250 G 5) accueille le projet de car-port. La parcelle de gauche présente la particularité d'être traversante et est aménagée en jardin;
- Ces deux parcelles entourent sur 3 côtés celle de l'immeuble sis rue de l'Etoile, 168;
- La maison voisine (rue de l'Etoile, 168) située le long de la rue de l'Etoile (et située, en raison du parcellaire pré-décrit) à proximité immédiate du bâtiment qui fait l'objet de la demande) se caractérise comme une maison unifamiliale isolée dont le gabarit est un R+2+T. Elle possède un revêtement de façade en brique de ton beige, le volume de toiture quant à lui est revêtu d'ardoises noires. Ses pignons de gauche et de droite sont aveugles, celui de gauche étant équipé du panneau publicitaire précité. Seules ses façades avant et arrière (y.c. la façade latérale de l'annexe) bénéficient d'ouvertures;
- Une clôture délimite la parcelle non-bâtie faisant partie de l'objet de la demande du côté de la rue des Trois Rois. Du côté de la rue de l'Etoile, cette parcelle est délimitée par une végétation dense empêchant les vues sur cette dernière;

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

- La mise en conformité de la pose d'un crépi sur la façade pignon gauche et la façade arrière;
- La mise en conformité de la suppression de deux fenêtres sur le pignon de gauche;
- La mise en conformité d'un appentis sur la toiture plate du volume secondaire situé à l'arrière de l'habitation et réalisé en tuile identique à celle du volume principal;
- La pose d'un enduit sur isolant sur le pignon de droite;
- La création d'un car-port accolé à la façade pignon de gauche et s'étendant sur la parcelle n° 250G non-bâtie en zone de retrait latérale;

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

- Le programme du projet consistant en l'aménagement d'un car-port accolé à l'habitation existante, le projet ne modifie donc pas la fonction principale et résidentielle de cet immeuble;
- Le gabarit de l'habitation reste inchangé;
- La création d'un car-port sur une parcelle non-bâtie engendre une situation peu qualitative pour le développement de cette parcelle traversante;

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

- en matière de programme :
 - le projet prévoit la création d'un car-port complémentaire à l'habitation;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet ne modifie pas les caractéristiques d'implantation et de gabarit de la maison existante. Toutefois, il propose l'aménagement d'un car-port s'accolant à gauche de l'habitation et dont le gabarit est plus bas que l'habitation. Celui-ci tend à se rapprocher des limites parcellaires voisines et est implanté dans la zone de retrait latérale empêchant une utilisation plus parcimonieuse du sol. Il occasionne également des nuisances sur la parcelle voisine. Cet aménagement hypothèque cette parcelle et contribue à complexifier les relations de vis-à-vis entre les différentes parcelles;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet engendre une imperméabilisation d'une partie de cet espace végétal qui constitue le jardin de l'habitation;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet prévoit la création d'un parking au sein de la parcelle non-bâtie, en supprimant un emplacement en voirie ;
 - la rue de l'Etoile est parcourue par la ligne de tram 82/32 de la STIB;
- autres :

- la suppression des deux fenêtres au niveau du pignon de gauche ne porte pas atteinte aux conditions d'habitabilité de l'habitation, de même que l'isolation des façades latérales et arrières. L'appentis installé au niveau du volume annexe s'inscrit dans la typologie de la toiture du volume existant;
- l'esthétique du car port est peu qualitative, la rive est épaisse (50 cm) et dès lors, l'intervention dans l'alignement s'accorde peu au bâti existant ;

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'article 12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
 - La création d'un car-port dans la zone de retrait latéral déroge aux prescriptions du RRU concernant cette zone dans la mesure où il ne participe pas au développement de la flore;
 - Cette construction n'est également pas reprise comme une construction d'agrément en zone de jardin, elle n'est donc pas autorisée;
 - De plus, cette construction hypothèque cet espace non-bâti qui permet d'offrir un espace extérieur végétal à l'habitation faisant l'objet de travaux et subissant son implantation peu qualitative à l'angle de la parcelle;
 - Elle supprime un emplacement en voirie, dans un quartier qui offre peu d'emplacement en voirie;
 - Cette parcelle non-bâtie permet également de maintenir des zones de recul suffisantes entre les différentes constructions;

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

- supprimer le car-port proposé à gauche de la maison;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de modifier l'objet de la demande en ce que le car port est supprimé;
- de ne pas être accessoire en ce que l'objet de la demande est réduite à l'isolation des pignons et à la modification d'une toiture ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que cette modification s'inscrit dans une démarche d'utilisation plus parcimonieuse du sol;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 §5 du CoBAT est d'application en ce que la modification imposée modifie l'objet de la demande;

Que l'instruction de la demande ne nécessite pas de nouvelle enquête publique ou de l'avis du fonctionnaire délégué ;

Que l'instruction sera reprise au stade de l'avis du Collège ;

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 la commission de concertation estime qu'un garage ou un car port pourrait être construit en mitoyenneté du n°168 de la rue de l'Etoile, dans la partie de terrain la plus proche de l'angle de l'îlot et dont l'accès devrait se faire par la rue des Trois Rois étant donné que cette partie de la parcelle est en friche et est peu propice à l'aménagement d'un jardin d'agrément ;

Que dans ce cas l'instruction de la demande sera réanalysée ;

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 à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 14/10/2020
objet n°11

Dossier 16-45267-2020 - Enquête n°222/20

Demandeur : Monsieur et Madame Thierry Van Baren et Nathalie Teuwissen

Situation : Avenue Kersbeek 342

Objet : transformer une maison unifamiliale et mettre en conformité des aménagements anciens

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45267-2020 introduite en date du 06/04/2020 par Monsieur et Madame Thierry Van Baren et Nathalie Teuwissen;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale et mettre en conformité des aménagements anciens sur le bien sis avenue Kersbeek, 342;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 27 - QUARTIER KERSBEEK approuvé par arrêté royal en date du 13-12-1958 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°II Implantation qui prescrit " *e)profondeur maximum des constructions : 12m* ", en ce que l'annexe construite entre la bâtisse principale et le bâtiment arrière porte la profondeur totale bâtie à 18m;
 - non-respect de l'article n°II Toiture qui prescrit « *Les toitures à versants sont obligatoires et seront couvertes par des tuiles de teinte rose ou d'ardoises. Elles présenteront une inclinaison de 30 à 45°.* » en ce que l'annexe (objet de la mise en conformité) présente une toiture plate;
 - non-respect de l'article n°III zone de recul qui prescrit « *Les zones de recul seront clôturées par une haie vive. Hauteur maximum : 0,60m. La haie pourra être remplacée par un mur bahut en pierre naturelle ou en briques de même tonalité que celle des matériaux de façade.* » en ce que la hauteur de la haie s'aligne à la hauteur des piliers du portail, soit 1,80m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020 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 :

06/04/2020 : dépôt de la demande;

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

31/07/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/09/2020 au 21/09/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/10/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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 constitué de maisons unifamiliales, implantées en recul et de gabarit R+1+Toiture à versants, qui en font un quartier homogène et résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue Kersbeek est bordée d'arbres d'alignement, le stationnement y est organisé entre les arbres, et elle présente un caractère paysager particulièrement verdoyant, notamment par la qualité de l'aménagement des zones de recul;

- La maison n°342 sur laquelle porte la demande est de type « villa » et comprend un rez-de-chaussée et un étage mansardé. Un volume secondaire est implanté à l'arrière de la maison et comprend le garage qui peut abriter 1 voiture;
- Les archives de cette habitation n'ont pas été retrouvées mais il existe une demande de permis de bâtir de 1967 classée sans suite et qui reprend la situation existante de droit;
- La maison faisant l'objet de la demande date d'avant 1944 mais ne présente aucune qualité architecturale;
- Il apparaît que la maison a fait l'objet de plusieurs transformations minimales sans autorisations, dont :
 - la construction d'une annexe à toit plat entre le garage et le bâtiment principal afin d'y inscrire un bureau;
 - l'extension du séjour par l'intégration de l'espace couvert du préau (façade latérale et façade rue du côté de la terrasse);
 - la suppression du mur entre le séjour et la salle à manger;
 - la suppression d'une lucarne en façade à front de l'avenue (chambre 3);
 - l'agrandissement en hauteur des châssis de lucarnes du côté de la façade Sud-Ouest (palier et chambre à front de l'avenue);
 - la création de fenêtres (chambre 4 et salle à manger);
 - le remplacement des châssis par des châssis en PVC;
- La transition entre le niveau des jardins des maisons situées rue du Roetaert et le niveau de la parcelle se manifeste par la présence d'un talus très important;

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

- La mise en conformité des travaux réalisés sans autorisation et listés ci-dessus;
- La transformation intérieure, par :
 - la création d'une baie dans un mur porteur au 1^{er} étage (entre la chambre 2 et le palier);
 - le placement d'une fenêtre de toit (WC);
 - la création d'une salle de bain au niveau du palier;

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

- en matière de programme :
 - Les transformations intérieures réalisées et à réaliser ont pour but d'améliorer les qualités d'habitabilité de cette habitation unifamiliale et peuvent s'envisager;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La maison est implantée fortement au centre de la parcelle et le garage se situe à l'arrière de celle-ci, ce qui correspond à la situation existante de droit;
 - Le gabarit général de la bâtisse a été préservé;
- en matière de transformations de l'aspect extérieur de la construction :
 - Les transformations réalisées s'intègrent à la construction existante et peuvent s'envisager;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La surface nette éclairante de la nouvelle chambre 4 n'est pas conforme à l'article 10 du Titre II du RRU. En effet, celle-ci offre une belle superficie de 14 m² et une surface éclairante limitée à 1 m² au lieu des 2,80m² requis;
 - Cependant, celle-ci présente une belle superficie pour une 4^{ème} chambre et peut donc être conservée sans devoir procéder à une modification de baie;
 - La surface nette éclairante de la chambre 1 est également inférieure à la norme édictée par le RRU mais celle-ci a été construite avant l'entrée en vigueur de ce règlement;
 - Les autres chambres se situent sous toit et présentent donc des surfaces nettes éclairantes suffisantes;

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 pour la dérogation à un PPAS et le non-respect de l'article n°II Implantation qui prescrit " e) profondeur maximum des constructions : 12m " :

- L'annexe construite entre la bâtisse principale et le bâtiment arrière porte la profondeur totale bâtie à 18 m;
- Considérant la particularité de l'implantation de la maison et de son garage, la profondeur de bâtisse déroge dès sa construction à la profondeur maximale autorisée;
- La construction d'une annexe entre les deux bâtiments n'y change rien, celle-ci n'étant pas visible depuis l'espace public;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un PPAS et le non-respect de l'article n°II Toiture qui prescrit « Les toitures à versants sont obligatoires et seront couvertes par des tuiles de teinte rose ou d'ardoises. Elles présenteront une inclinaison de 30 à 45°. » :

- L'annexe (objet de la mise en conformité) présente une toiture plate;
- La couverture de cet espace par une toiture plate afin d'y inscrire ce bureau et liaisonner les deux volumes existants et davantage judicieux que la mise en place d'une toiture à versants : celle-ci représente un moindre encombrement qu'une toiture à versants et est par conséquent davantage discrète;
- les fenêtres des chambres 1 et 4 donnent sur cette nouvelle plateforme et il est prévu une finition esthétique en gravier sur celle-ci ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un PPAS et le non-respect de l'article n°III zone de recul qui prescrit « Les zones de recul seront clôturées par une haie vive. Hauteur maximum : 0,60m. La haie pourra être remplacée par un mur bahut en pierre naturelle ou en briques de même tonalité que celle des matériaux de façade. » :

- la hauteur de la haie s'aligne à la hauteur des piliers du portail, soit 1,80 m;
- La hauteur de la haie ne permet plus de visualiser l'intérieur d'îlot mais permet de privatiser ce jardin situé dans un angle;
- Vu la particularité de cette parcelle d'angle, celle-ci peut être conservée;

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.

Les dérogations au PPAS sont accordées aux motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 14/10/2020
objet n°12

Dossier 16-45346-2020 - Enquête n° 219/20

Demandeur : S.P.R.L. MIC-R c/o Monsieur Eric Majer

Situation : Chaussée d'Alseberg 937

Objet : agrandir et un immeuble existant, changer l'affectation du commerce en logement et ajouter encore un logement supplémentaire (3 logements au total)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45346-2020 introduite, en date du 08/06/2020, par la S.P.R.L. MIC-R c/o Monsieur Eric Majer;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir et un immeuble existant, changer l'affectation du commerce en logement et ajouter encore un logement supplémentaire (3 logements au total) sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 937;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones de forte mixité, 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°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot;

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

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

- application de l'article 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 pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain et ne pas dépasser de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde*", en ce que la parcelle est bâtie sur toute sa profondeur au niveau du rez-de-chaussée et dépasse de plus de 3 m le bien mitoyen de droite, le moins profond;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *rénovation souhaitable mais pour des travaux qui portent à nouveau atteinte à l'intérieur d'îlot;*
- *profondeur de construction importante alors qu'il y a lieu de revaloriser les jardins;*
- *terrasses expansives qui induisent des rehausses afin de répondre;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

08/06/2020 : dépôt de la demande;

31/07/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

07/09/2020 au 21/09/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/10/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU émis le 22/06/2020 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 noyau commercial de quartier aux alentours de la gare de Calevoet, dont les commerces sont implantés au rez-de-chaussée de petits immeubles de rapport;
- Ce quartier est bien desservi en transports en communs et le bien est situé à proximité d'une gare;
- La parcelle est située à proximité de l'angle entre la chaussée d'Alseberg et la rue Rittweger, dans un îlot fortement bâti;
- Le bien concerné par la demande, de gabarit R+1 avec toiture plate, est bâti en mitoyenneté et à l'alignement;
- Ce bâtiment, qui semble dater des années 40, a été fortement modifié au cours du temps et ne présente aucune caractéristique patrimoniale;
- Le rez-de-chaussée est affecté en commerce, salle de gymnastique et l'étage comporte un logement;
- Le permis n° 16-29020-1982 a octroyé une grande extension au rez-de-chaussée, ne maintenant qu'un petit jardin;
- Une demande de permis de bâtir n° 16-45120-2020 a été introduite et mise sans suite en raison de la volonté du demandeur de modifier le projet du rez-de-chaussée et solliciter des dérogations supplémentaires;
- Les bâtiments mitoyens sont plus hauts, de gabarit R+2+T à versants, le n°939-941 est bâti sur la quasi-totalité de la profondeur et le n°933, comporte deux annexes de hauteurs différentes, en façade arrière et uniquement au rez-de-chaussée;

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

- La rehausse d'un niveau et l'ajout d'une toiture à double versant;
- La construction de deux lucarnes, en façade avant et en façade arrière;
- La modification totale de la façade avant, de type démolition / reconstruction avec crépi de ton clair, menuiseries en PVC de ton noir et toiture en tuiles plates de ton gris foncé;
- La démolition de l'annexe en façade arrière et la reconstruction sur la totalité de la parcelle avec un patio intérieur;
- L'isolation de la façade arrière avec enduit sur isolant de teinte claire;
- La création de trois niveaux de logements;

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

- Le programme prévoit la rénovation lourde d'un immeuble mixte de commerce et logement existant;
- La demande porte également sur la création de 3 nouveaux logements et la suppression du commerce;

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

- en matière de programme :
 - l'affectation commerciale est supprimée au profit d'un logement;
 - par rapport à la situation existante de droit, deux nouveaux logements sont créés;
 - chaque appartement comportent 2 chambres;
 - l'appartement proposé au rez-de-chaussée est peu qualitatif, en raison d'un faible apport d'éclairage naturel au sein des pièces centrales du logement et en raison de la position de la chambre à front de la chaussée d'Alseberg, fortement fréquentée;
 - considérant la possibilité de réunir les logements du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, afin de proposer les espaces de séjour au rez-de-chaussée et les espaces de nuits au 1^{er} étage et ainsi de proposer un logement familiale de qualité avec l'accessibilité à un jardin végétalisé;
 - considérant que cette modification permet d'améliorer les qualités d'habitabilités de ces deux logements, ainsi que des apports lumineux et sécuriser les chambres, il y a lieu de réunir ces deux logements;
 - il est prévu au niveau du sous-sol, l'aménagement de 3 caves, d'un local compteurs, d'une cave commune et de divers locaux techniques;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la rehausse en toiture maintient le profil dans le profil de construction du bien mitoyen le plus haut de gauche (n°939-941), sans pour autant dépasser de plus de 3 m le profil mitoyen le moins haut de droite (n°933);
 - les deux lucarnes, au niveau des façades avant et arrières respectent les disposition du Règlement Régional d'Urbanisme du point de vue de leur largeur ainsi que du point de vue de leur hauteur;

- la construction de l'annexe en fond de parcelle reliée au bâtiment principal par une galerie, induit une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- les terrasses aux 1^{er} et 2^{ème} étages, ne répondent pas au code civil en matière de servitudes de vues et les rehausses telles que proposées induisent des nuisances en terme de perte de luminosité et prises de vues pour les biens mitoyens;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la surface allouée à la pleine terre est encore réduite par rapport à ce qui avait été octroyé dans le permis d'urbanisme n° 16-29020-1982;
 - en effet l'aménagement du patio avec une terrasse imperméable, ainsi que la citerne de récupération des eaux pluviales, augmentent l'imperméabilité de cette parcelle de 2%;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bâtiment existant ne comportait aucun garage et l'ajout de deux logements supplémentaires, induit une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - cependant, le projet propose un local vélo, accessible au rez-de-chaussée, pour 6 vélos ainsi que des poussettes;
 - considérant également que la zone est desservie en transports en communs (ligne de tram 51 et ligne de bus 43 de la STIB) et proche d'une station « *Villo* »;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les toitures plates sont traitées en toitures végétalisées de type extensive (environ 31 m²) et ce afin de temporiser le rejet des eaux pluvial au sein de l'égout existant;
 - une nouvelle citerne d'eau de pluie est placée au niveau du jardin et d'une capacité de 3 m³ avec rejet du trop-plein vers le réseau égout existant;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le traitement de la façade avant, s'intègre au sein du contexte bâti de la chaussée d'Alseberg et ne soulève aucune objection;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - vu la forte densification des parcelles environnantes et ce à proximité de l'angle avec la rue Rittweger;
 - il y a lieu de garantir une amélioration du point de vue qualitatif des intérieurs d'îlots, en terme de perméabilité du sol et de qualités paysagères;
 - la situation de droit est déjà fortement impactante et que la situation projetée réduit encore significativement la pleine terre;
 - la demande précédente n° 16-45120-2020, dont l'instruction a été laissée sans suite, prévoyait une réduction des superficies imperméables;
 - considérant l'accentuation de la densification au sein de l'intérieur d'îlot et les faibles qualités du logement proposé au rez-de-chaussée, il y a lieu de renoncer à la construction sur la totalité, maintenir la profondeur à un maximum de 3m au-delà du profil de construction du bien mitoyen le moins profond, et restituer de ce fait, un jardin aux dimensions qualitatives avec un aménagement paysager;

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 et limiter l'accessibilité des terrasses des 1^{er} et 2^{ème} étages à 1,90 m des limites mitoyennes, en renonçant à toute rehausse en mitoyenneté, ou fournir un accord entre parties établissant la servitude, qu'il sera recommandé d'enregistrer par un acte notarié, et ce avec pose de bacs plantés;
- Réunir les logements du rez-de-chaussée et du premier étage afin de créer un seul logement, en disposant les espaces de vies au rez-de-chaussée et en communication avec le jardin et les espaces de nuit au 1^{er} étage, avec 3 ou 4 chambres en fonction de l'espace disponible;
- Renoncer à la terrasse accessible au 1^{er} étage et traiter la toiture plate en toiture végétalisée de type extensive;
- maintenir la profondeur du rez-de-chaussée à un maximum de 3m au-delà du profil de construction du bien mitoyen le moins profond (droite);
- proposer un aménagement paysager dans l'espace de jardin de pleine terre qui en résultera;

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 et limitation de surface imperméable;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'intérieur d'ilot doit être amélioré par rapport à la situation existante et en ce que le changement d'affectation doit se faire au profit d'espace habitables qualitatifs;
- de supprimer la dérogation à l'article 4, en ce que le profil de construction doit se maintenir dans les limites fixées par le Règlement Régional d'Urbanisme;

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.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 14/10/2020
objet n° 13

Dossier 16-45291-2020 - Enquête n° 223/20

Demandeur : Monsieur et Madame Denis et Donatienne Biju-Duval

Situation : Avenue des Aubépines 156

Objet : recomposer l'entrée de la propriété

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45291-2020 introduite en date du 21/04/2020 par Monsieur et Madame Denis et Donatienne Biju-Duval;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à recomposer l'entrée de la propriété sur le bien sis avenue des Aubépines, 156;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 48bis&ter - QUARTIER SUD-EST approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10-06-1993 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°4 du permis de lotir (PL) n°44 - octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 17-01-1964 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

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§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°III zone de recul qui prescrit "*3° clôtures : à front de voirie : mur bas (hauteur 0.50m maximum) ou haies vives (hauteur 0,70m)*", en ce que le projet prévoit des murets de 2.00m de haut à front de voirie;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020 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 :

21/04/2020 : dépôt de la demande;

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

15/06/2020 : réception des compléments;

31/07/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/09/2020 au 21/09/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/10/2020 : 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 résidentiel, bâti en ordre ouvert, et les villas y sont implantées en recul, dans un cadre aéré et vert;
- La villa unifamiliale sise au n°156, sur laquelle porte la demande, est implantée en ordre ouvert à proximité de la drève Pittoresque et fait partie de l'ensemble formé par le permis de lotir n°44;
- Cette maison est implantée en recul et à proximité de la limite mitoyenne de droite et en surplomb par rapport au niveau de la voirie (+1,56m);
- Elle présente une grande porte de garage et une large allée carrossable ainsi qu'un escalier extérieur à front de voirie;
- Une haute haie clôture le jardin et ferme le solde de l'alignement;

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

- La mise en place d'un portail d'accès devant l'entrée carrossable menant au garage;
- La modification des escaliers extérieurs donnant accès à l'entrée piétonne;
- La modification d'un muret en zone de recul entre le portail et la propriété mitoyenne de droite;

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

- le plan mentionne « portail métallique à claire-voie » mais le dessin ne permet pas de distinguer si celui-ci est bien ajouré : il y a lieu de prévoir un portail dont les vides représentent 50% de sa surface de manière à conserver une interaction entre l'espace public et l'espace privé;

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

- La modification des abords est limitée et peut se concevoir pour les raisons suivantes :
 - La modification apportée au muret suite à la modification de l'emplacement de l'escalier extérieur est justifiée et permet de créer une zone plantée au même niveau que le jardin situé entre la porte d'entrée et la limite de propriété à droite;
 - Ce nouveau muret s'aligne au muret érigé sur la propriété de droite;
 - la différence de niveau permet de conserver la visibilité de la maison et de l'intérieur de l'ilot depuis l'espace public et ce malgré la hauteur des murets;

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

- Fournir un détail technique du futur portail dont les vides doivent correspondre à 50% de sa surface;
- 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'un portail;
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'un détail doit être fourni;

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.

La dérogation au permis de lotir est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 14/10/2020
objet n° 14

Dossier 16-45270-2020 - Enquête n° 228/19

Demandeur : Monsieur et Madame Edouard Housez et Charlotte Couckuyt

Situation : Avenue de Floréal 77

Objet : Extension d'une cuisine au rez, d'une chambre au premier et création d'une lucarne dans les combles en façade arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45270-2020 introduite, en date du 09/04/2020, par Monsieur et Madame Edouard Housez et Charlotte Couckuyt;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Extension d'une cuisine au rez, d'une chambre au premier et création d'une lucarne dans les combles en façade arrière sur le bien sis avenue de Floréal 77;

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 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°6 - hauteur;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09 au 21/09/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Interruption des délais CORONA;

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

09/04/2020 : dépôt de la demande;

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

17/06/2020 : dépôt complément dossier;

18/06/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

03/08/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/09/2020 au 21/09/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/10/2020 : 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, bâti de maisons unifamiliales ou d'immeubles à appartements, en ordre fermé et implanté à l'alignement;
- Dans ce quartier, ce tronçon de l'avenue est particulièrement large, au profit de trottoirs confortables;
- Les gabarits des constructions sont variables de R+1+T à R+3+étage en recul;
- La maison n°77 sur laquelle porte la demande, est située proche de l'angle aigu formé avec l'avenue Brugmann. De gabarit R+2+T, elle est composée de 3 pièces en enfilade sur deux niveaux puis de 2 pièces + toiture;
- La 3 pièces est composée de 2 pièces en largeur; celle de droite est un peu moins profonde;
- Le rez est affecté aux pièces de vie, il n'y a pas de garage;
- La maison de droite (n°75A) est plus profonde que la travée de droite;
- La maison de gauche (n°79) a la même profondeur que la travée de gauche;

- Le couvert végétal : la maison dispose d'un jardin orienté SSE, mais à l'ombre de l'immeuble de l'avenue Brugmann le matin;

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

- La transformation de la 3^{ème} pièce en enfilade aux 2 niveaux;
- Le déplacement des services au 1^{er} étage et des réaménagements intérieurs;
- L'isolation de la façade arrière;
- La rehausse des murs mitoyens au 2^{ème} étage pour l'aménagement de la terrasse sur la plate-forme;
- La démolition-reconstruction du plafond du 1^{er} étage;
- La démolition d'un corps de cheminée à l'arrière;
- L'aménagement d'une terrasse sur l'entièreté de la plateforme du 2^{ème} étage, accessible par une chambre;

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

- Le gabarit : en supprimant les murs porteurs intérieurs et en étendant la travée de droite à la même profondeur que celle de gauche, une seule grande pièce est largement ouverte sur le jardin;
- Les murs mitoyens sont rehaussés au 2^{ème} étage pour préserver l'intimité de la terrasse.

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

- La demande améliore le bâti du côté de l'intérieur de l'îlot en améliorant l'esthétique de la façade arrière;

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

- en matière de programme :
 - le programme : au rez, la pièce agrandie est destinée au séjour-cuisine. Le 1^{er} étage est destiné à une chambre à l'arrière, les services dans la pièce centrale et une chambre avec bureau à l'avant;
 - au 2^{ème} étage, 2 chambres et une nouvelle salle de bain;
 - dans les combles, 2 chambres et une nouvelle salle de bain;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le léger prolongement de la travée de droite n'a pas d'impact au rez-de-chaussée, et entraîne une légère augmentation du mitoyen de droite au 1^{er} étage;
 - au 2^{ème} étage, la terrasse est protégée par les murs mitoyens existants mais sont rehaussés, objet de la dérogation;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin est entouré de murs;
 - la hauteur du mur mitoyen de gauche au niveau du jardin est trop haute et trop impactante pour la maison de gauche;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage, mais elle est située proche de l'avenue Brugmann desservie par les trams 4 et 92 ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la façade avant est préservée;
 - la façade arrière est isolée, la teinte des matériaux l'enduit n'est pas précisée;
 - l'encadrement de la lucarne de teinte noire à un impact visuel important par sa largeur. Il y a lieu de proposer une teinte plus claire ;

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 :
 - 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°6 - hauteur, en ce que la rehausse des murs mitoyens dépassent les profils des deux constructions mitoyennes;
 - la terrasse du 2^{ème} étage est préservée de l'angle aigu et de la proximité d'un immeuble à appartement de l'avenue Brugmann, mais la rehausse des murs mitoyens à un impact sur la maison de gauche qui lui est symétrique, entraînant une perte d'ensoleillement sud et ouest. Il y a lieu de limiter la rehausse du mur mitoyen de gauche à un total de 1.90 mètre ;
 - la façade arrière est rehaussée pour créer l'acrotère de la terrasse;
 - par le 'volume' de cette terrasse induit par les murs mitoyens rehaussés, cet aménagement à un impact vers les jardins et les voisins directes;

- afin de ne pas impacter la maison de gauche qui pourrait réaliser un aménagement similaire, il y a lieu de reculer le garde-corps parallèle à la façade arrière de 1,20 mètre, de limiter au maximum la hauteur de l'acrotère et de créer une zone plantée entre le garde-corps et la terrasse ;

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

- Préciser la couleur des matériaux (enduit claire),
- Limiter la rehausse du mur mitoyen de gauche au 2^{ème} étage à 1,90 mètre maximum,
- Reculer le garde-corps parallèle à la façade arrière de 1,20 mètre,
- limiter au maximum la hauteur de l'acrotère,
- créer une zone plantée entre le garde-corps et la terrasse,
- limiter la hauteur du mur mitoyen de gauche le long de la terrasse du rez-de-chaussée à 2 mètres,
- proposer une teinte plus claire pour l'encadrement de la lucarne (par exemple zinc de teinte naturelle),

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 l'impact de la terrasse du 2^{ème} étage doit être réduit;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la proximité de l'angle impose de réduire l'impact volumétrique du projet;

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;

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°6, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 14/10/2020
objet n°15

Dossier 16-45130-2020 - Enquête n° 220/20

Demandeur : S.A. Trône Properties c/o Monsieur Callens Dimitri

Situation : Rue Langeveld, 140

Objet : rénover et transformer un immeuble de rapport.

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45130-2020 introduite, en date du 22/01/2020, par la S.A. Trône Properties c/o Monsieur Dimitri Callens;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et transformer un immeuble de rapport sur le bien sis rue Langeveld, 140;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 51 - Quartier Floride-Langeveld (A.R 15/04/1988) déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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;

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 dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect du point 3.2.2 qui prescrit "les murs œillères", en ce que le projet prévoit la création de murs œillères dépassant 2 m de hauteur et 3 m de profondeur dans la prolongation du mur mitoyen;
- 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 qui prescrit "la profondeur", en ce que le projet prévoit une annexe au rez-de-chaussée, des extensions construite aux 1^{er} et 2^{ème} étages dépassant de plus de 3 m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde;
 - non-respect de l'article n°6 §1. 1° du Titre I du RRU qui prescrit « la toiture », en ce que l'annexe du rez-de-chaussée et les volumes construits aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages dépassent de plus de 3 m le profil mitoyen le plus bas des annexes du voisin n°142;
 - non-respect de l'article n°6 §1. 2° du Titre I du RRU qui prescrit « la toiture », en ce que le projet prévoit une rehausse du volume au dernier étage dépassant la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal voisin;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *La terrasse du 1^{er} étage et l'escalier d'accès menant au jardin présente un impact par rapport aux habitations n°132 et n°142 en termes de vis-à-vis dans la mesure où la proximité de l'escalier par rapport à ces deux habitations ne respecte pas le Code civil et donne une vue sur leurs pièces de vie. Le quart tournant de l'escalier menant au jardin est également perçu comme un impact de vis-à-vis sur l'habitation n°132. La terrasse ne respecte pas non plus le recul d'1,90 m imposé par le Code civil ce qui donne un effet mirador sur les parcelles voisines. Les jardinières proposées ne sont pas considérées*

pas comme suffisante pour respecter le Code civil et les problèmes de vis-à-vis. La convention civile du voisinage ne sera pas acceptée, entre autres, en raison du fait que le demandeur n'a pas contacté le voisin n°142 à ce sujet, ce qui est perçu comme un manque de transparence;

- *La modification d'une maison unifamiliale en un immeuble de 3 logements et l'accès au jardin par ces occupants sont perçus comme ne faisant pas partie de l'esprit de la rue. L'accessibilité du jardin par deux appartements est perçue comme ayant un impact sur l'appropriation et l'entretien de celui-ci dans la mesure où les jardins sont considérés comme étroit;*
- *La mise en place de terrasses au niveau du 2^{ème} et 3^{ème} étage est également perçue comme ne respectant pas le code civil et offrant des vues plongeants chez les voisins;*
- *La rehausse des murs mitoyens en hauteur et l'augmentation de leur profondeur au niveau du 2^{ème} et 3^{ème} étage visant à résoudre le problème de vis-à-vis engendre et renforce un impact d'ombrage déjà présente en situation existante sur les parcelles voisines et notamment sur l'ensoleillement des espaces de vie. Le retrait de l'habitation n°142 cumulé aux modifications du mur mitoyen engendre un impact significatif pour cette habitation. Le prolongement du mur mitoyen au niveau du rez-de-chaussée ne respecte pas le RRU et engendre une perte d'ensoleillement pour les espaces de vie de l'habitation n°142;*
- *L'argumentation avancée dans le projet en vue d'expliquer l'augmentation du volume de l'habitation n°140 est perçue comme non fondée. La situation existante faisant état de balcon est jugée comme suffisante pour répondre aux normes du RRU;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

22/01/2020 : dépôt de la demande;

24/02/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

30/03/2020 : réception des compléments;

28/05/2020 : 2^{ème} accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/06/2020 : réception des compléments

20/07/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

31/07/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

07/09/2020 au 21/09/2020 inclus : enquête publique;

14/10/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 31/07/2020 et émis le 25/08/2020 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise principalement par la présence de maisons unifamiliales implantées en mitoyenneté;
- Dans ce quartier, la rue qui jouxte la demande se présente comme une voirie résidentielle végétalisée sur un seul de ses côtés (rive paire, le long de laquelle la majorité des axes de mitoyenneté (biens n°108 à n°154) sont obliques par rapport à l'alignement);
- La façade du bien de gabarit R+2+T (comportant 3 logements à 1 chambre, à raison d'un par niveau, selon les plans de la situation existante de droit et l'annexe I jointe à la demande) sur lequel porte la demande s'implante donc en oblique par rapport à la voirie;
- Les autres constructions environnantes sont implantées à l'alignement, sur un côté et en partie en retrait de l'alignement du côté où se situe le bien;
- La maison de droite (n°142) présente un gabarit R+1. Elle comprend les mêmes caractéristiques d'implantation que le bien qui fait l'objet de la demande. Au niveau de la façade arrière, elle est implantée plus profondément que le bien faisant l'objet de la demande;
- La maison de gauche (n°132) présente un gabarit R+2. Elle comprend également les caractéristiques d'implantation du bien qui fait l'objet de la demande. Au niveau de la façade arrière, elle est implantée moins profondément que le bien faisant l'objet de la demande;
- Chaque habitation de la rue possède un jardin;

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

- Le projet prévoit un programme qui propose :

- au rez-de-chaussée, l'appartement à 1 chambre n°0.1, dont la salle de bains est au niveau des caves et accessible par un escalier privatif,
- au 1^{er} étage, l'appartement 0.2 à 1 chambre,
- au 2^{ème} étage et sous combles, l'appartement 0.3 à 1 chambre,
- Le projet prévoit le remplacement de la véranda existante par une extension construite et de plus grande dimension (4,35 m);
- Le projet prévoit l'aménagement d'un escalier extérieur accolé au mur mitoyen du n°132. Celui-ci connecte le rez-de-chaussée et une nouvelle terrasse au 1^{er} étage;
- La fermeture de la terrasse du 2^{ème} étage en vue d'y aménager un duplex avec une terrasse. Le projet prévoit une rehausse d'1,90 m du mur mitoyen du n°142;
- Le projet prévoit le percement de 2 baies au niveau de la façade perpendiculaire à la rue;
- Le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse au niveau de l'étage du dernier duplex et l'aménagement des combles en vue d'y accueillir une chambre et un WC. L'aménagement de ces combles s'accompagne de l'ouverture d'une baie donnant une vue sur le jardin;

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

- Le projet conserve les 3 logements existants et tente d'améliorer leur confort :
 - en modifiant les aménagements intérieurs de ceux-ci;
 - en offrant notamment une salle de bain pour l'appartement du rez-de-chaussée implantée au sous-sol, ce qui peut s'envisager;
 - en créant un duplex aux deux derniers étages, ce qui permet l'aménagement d'un appartement 2 chambres et une mixité au sein de cet immeuble et peut donc s'envisager;
 - en agrandissant de manière excessive le séjour de l'appartement du rez-de-chaussée, ce qui ne peut s'envisager de par l'obscurité que cela génère pour les pièces centrales de l'appartement;
 - en agrandissant le séjour de l'appartement du 1^{er} étage, ce qui ne peut s'envisager de par le fait que cette intervention supprime une terrasse extérieure conforme au Code civil et qui doit être conservé afin de fournir un espace extérieur à cet appartement qui ne génère pas de nuisance pour les propriétés voisines;
 - en offrant des terrasses à chaque étage nécessitant des rehausses impactantes pour le voisin de droite et qui ne peuvent donc pas s'envisager telles que proposées;
 - en offrant un jardin partagé dont l'accès via un escalier partant du 1^{er} étage vers le jardin n'est pas conforme au code civil et ne peut dès lors pas s'envisager;

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

- en matière de programme :
 - Le projet prévoit le maintien du nombre de logements;
 - Bien que les logements respectent les normes d'habitabilité et que le projet prévoit une mixité de logements, celui-ci ne peut pas se concevoir tel que proposé;
 - En effet, les modifications apportées entraînent des désagréments trop importants pour les propriétés voisines;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet prévoit une extension au rez-de-chaussée qui génère une rehausse en mitoyenneté de droite (n°142);
 - Le projet prévoit des rehausses du mur mitoyen de droite aux 2^{ème} et 3^{ème} étages pour y planter des terrasses;
 - Les rehausses du mur mitoyen donnant sur le bien sis au n°142 aggravent la situation de cet immeuble voisin à l'orientation plein Ouest dans la mesure où l'ombre portée est beaucoup plus importante et dans la mesure où l'impact visuel de ce côté en est également renforcé;
 - L'accumulation de ces rehausses le long du mur mitoyen n°140/142 aggrave la situation de la façade, déjà en retrait, de cet immeuble voisin (ombre portée, mur aveugle, suppression des dégagements...);
 - De plus, la création de la terrasse du 3^{ème} étage a pour conséquence de créer un « effet mirador » sur l'ensemble des jardins voisins et de nuire à l'intimité des espaces extérieurs privés des voisins;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet prévoit la réduction d'une partie du jardin par l'extension du rez-de-chaussée;
 - Toutefois, les dimensions du jardin étant généreuses (plus de 30 mètres de profondeur), cette réduction reste peu impactante;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- L'immeuble de 3 logements existant ne comporte pas de garage en situation existante de droit;
- Le projet ne prévoit pas de garage mais il prévoit l'aménagement d'un local de rangement pour vélos au niveau du sous-sol (peu accessible mais de dimension confortable);
- L'immeuble se situe à mi-distance et à moins de 200 mètres d'un arrêt de la ligne de bus 38 de la STIB et de la chaussée de Waterloo, parcourue par les lignes de bus W et 365 du TEC et les lignes de De Lijn en provenance de la périphérie sud de Bruxelles;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le projet prévoit une citerne d'eau de pluie;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - L'escalier extérieur ne se conforme pas au code civil en matière de servitude de vue vers la propriété de gauche et doit donc être supprimé;
 - La terrasse proposée au 1^{er} étage est également non conforme au code civil en matière de servitude de vue et des reculs de 1,90m de part et d'autre des limites mitoyennes doivent être réalisés afin de créer des zones non accessibles et éviter ainsi toutes vues sur les propriétés voisines;
 - Les terrasses proposées au niveau du 2^{ème} étage et des combles nécessitent des rehausses en mitoyenneté qui ne peuvent pas s'envisager et génèrent également un « effet mirador » sur l'arrière des parcelles mitoyennes, ce qui ne peut pas s'envisager telles que proposées;

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

- En ce qui concerne la dérogation au point 3.2.2 du PPAS n°51 « Quartier Floride-Langeveld » : la création des murs œillères dépassant 2 mètres de hauteur et 3 mètres de profondeur présente un impact significatif sur les parcelles voisines comme décrit ci-dessus; Cette dérogation ne peut pas être accordée;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - L'agrandissement de l'annexe du rez-de-chaussée est excessif et ne peut se concevoir. En effet, cet agrandissement n'offre pas une réelle plus-value pour l'appartement 1 chambre mais occasionne une rehausse pour le voisin de droite entraînant un enclavement et une perte de luminosité évidents;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (Toiture) :
 - Les rehausses des murs mitoyens au niveau du rez-de-chaussée, du 1^{er}, du 2^{ème} et du 3^{ème} étage engendrent un impact significatif sur l'immeuble voisin sis au n°142 tant en termes d'ombrage que visuel dans la mesure où le projet aggrave une situation déjà peu qualitative pour cet immeuble voisin. Ce dernier possède un lanterneau au niveau de la toiture de son extension, et les rehausses de ce mur mitoyen entraînerait une ombre importante sur ce dernier. Vu l'orientation, cette ombre aura également un impact sur la façade en retrait de cet immeuble voisin;
 - La rehausse du volume du dernier étage augmente un peu plus l'importance des rehausses des murs mitoyens. Toutefois, la hauteur de la toiture permet de créer un logement avec une hauteur sous plafond répondant aux normes d'habitabilité;
- 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) :
 - Le projet initial de 1937 étant de qualité et ayant été pensé par rapport à la particularité des lieux, à savoir le tracé parcellaire en oblique par rapport à l'alignement, il y a lieu de davantage conserver les aménagements de celui-ci tout en améliorant leur confort;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 14/10/2020
objet n° 16

Dossier 16-45312-2020 - Enquête n° 225/19

Demandeur : S.P.R.L. DOLLIMMO c/o Monsieur Martial Dollinger

Situation : Avenue Dolez 480-482

Objet : reconverter le site pharmaceutique, démolir, reconstruire, transformer

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45312-2020 introduite, en date du 14/05/2020, par la S.P.R.L. DOLLIMMO c/o Monsieur Martial Dollinger;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à reconverter le site pharmaceutique, démolir, reconstruire, transformer sur le bien sis avenue Dolez 480 - 482;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 38 - QUARTIER DU VERREWINKEL, du 29-09-1994 approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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 dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - *non respect de la prescription 0.6 qui prescrit « Les zones 'non aedificandi' comportent : 5.Zone d'espaces verts, 6.Zone de recul et 7.Zone de jardin » en ce que l'implantation du projet dépasse, pour la maison n°5 la zone d'implantation en entamant la zone de jardin;*
 - non-respect de l'article n°1.5 « aspect et matériaux », qui prescrit « Les terrasses y sont également autorisées pour autant qu'elles soient parfaitement intégrées dans le volume de la toiture et que la largeur de la terrasse n'excède pas les 2/3 de la largeur du versant, avec une largeur de 4m maximum par terrasse » en ce que 2 terrasses excèdent la largeur de 2/3 du versant;
 - non-respect de l'article n°2.2. *Implantation et gabarit* " pour l'habitation en bâtiments de deux niveaux + toiture à versants pour la construction principale et en annexe d'un niveau. Les annexes sont couvertes soit par la prolongation du versant arrière du bâtiment principal, soit par une toiture terrasse. Les règles relatives aux toitures et à la mesure des hauteurs sont semblables à celles qui figurent à l'article 1.4 ci-avant » en ce que la hauteur maximale de 6 mètres sous corniche est dépassée pour la circulation verticale des logements et se justifie en raison de différences de niveaux des planchers avec la partie existante;
« Pour les constructions souterraines, celles-ci sont limitées au tracé des bâtiments situés hors sol. » en ce que l'emprise dépasse celle hors sol sous la partie de l'allée centrale;
- 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°12 du Titre I du RRU, retrait latéral en ce que la rampe de parking est située dans la zone latérale de gauche afin de dégager le carrefour;

Avis de la Commission de concertation est d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;

motifs inhérents à la protection du patrimoine

- 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 1^{er} 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 07/09 au 21/09/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- quelques incohérences entre les documents (12 ou 22 logements),
- le nombre de logement de 1 chambre est trop grand en rapport avec la typologie du quartier,
- la dimension de l'ancienne brasserie ne correspond pas au quartier,
- le changement d'utilisation a également un impact (labo est diurne, le logement est plus large),
- le nombre de logement est encore trop important, dépassant la densité de 1 logement/7 ares,
- le PPAS ne permet pas de réaliser du logement de manière plus dense que les parcelles avoisinantes,
- le parking bloquera le carrefour,
- opposition à toute augmentation de la superficie,
- un commerce de quartier serait souhaitable,
- regrette qu'il n'y a pas de place pour l'extension de l'école de Verrewinkel,
- le niveau Zero est incorrecte, la hauteur sous corniche est dès lors de 6 mètres,
- le point Zero est établi sur l'avenue dolez, un mètre plus haut que le niveau naturel du sol,
- demande de solliciter l'avis de la CRMS pour les modifications de baie dans le bâtiment maintenu,
- le PPAS est vide de sa substance, décrivant une zone mixte alors que le projet est totalement reconverti en logement,
- le PPAS doit être modifié pour permettre un projet 100% logement,
- le CE estime qu'il faut faire un usage modéré des dérogations et monter l'intérêt de les accorder plutôt que de suivre la règle,
- le local vélo est en zone de jardin = dérogation art 7.0. Ce local doit être disposé en zone constructible, près de la voirie,
- les terrasses doivent être intégrée dans le volume de la toiture (article 1.5). De plus le bien est en ZICHEE. La dérogation ne se justifie pas pour la ZICHEE mais pour la PEB..
- hauteur de façade dérogation à l'article 1.4 les niveaux de toiture 7,80 mètres au lieu de 6 mètres (depuis le niveau naturel du sol),
- pour les toitures Mansart, la façade présentant une inclinaison de 70 à 90% doit être comptée dans la hauteur de la façade= dérogation article 1.4,
- la construction en sous-sol ne se limite pas au tracé de la projection du bâtiment hors sol. Le parking offre 19 emplacements + 2 emplacements motos pour 12 logements. La dérogation se justifie-t-elle ?
- nombre de parking : dérogation à l'article 7 qui interdit plus de 2 voitures par parcelle (le labo a obtenu une dérogation pour 4 emplacements), ce qui limite en soi le nombre de logements,
- dérogation au RRU article 8 (construction non mitoyenne), les bâtiments accolés à l'ancienne Brasserie culminent à 10,32 et 11,87 mètres,
- dérogation au RRU article 12 (qualité de l'aménagement des jardins), les constructions en zone de jardin ne peuvent être acceptées,
- Proximité de la zone Natura 2000 : le site est situé à 58 mètres de la zone Natura 2000. Une évaluation appropriée des incidences doit être établie, rupture avec le cadre urbanistique. La demande ne répond pas à la prescription 1.5, 2° du PRAS,
- Nuisance sur le bîne voisin (au Nord du projet) : perte d'intimité, gênes lumineuses, nuisances sonores (rampe de parking, ventilation, nuisance en matière de mobilité,
- Profondeur : les ¾ de la parcelle ne sont pas respectés;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais :

- supplément de délai inhérent au retard dans la notification de l'avis du SIAMU;

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

14/05/2020 : dépôt de la demande;

05/06/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/06/2020: réception des compléments;

19/06/2020 +1j = 4/8/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

03/8/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure;

07/09/2020 au 21/09/2020 inclus : enquête publique;

14/09/2020 : 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 :

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction 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 compris entre 100 et 10 000 m² : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 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.

Un ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m³ est une installation classée devant faire l'objet d'une déclaration de classe 3 ou devant être intégré à un permis de classe supérieure s'il est nécessaire. Dans le cas d'un ouvrage de temporisation combiné avec une citerne de récupération, seule la capacité effective de rétention temporaire sera prise en compte.

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

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

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

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

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

Quant à l'espace public :

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

Les rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation.

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

Quant à la présente demande :

Il est constaté que la totalité des eaux pluviales recueillies par une surface aussi conséquente (750 m²) soit simplement envoyée vers l'égout au lieu de les infiltrer sur place comme c'était pourtant le cas jusqu'à présent en l'absence d'égout public, d'autant plus que le nouveau projet libère de la place et qu'un puits perdu existant peut être reconverti dans ce but (après curage). Il est demandé de justifier techniquement l'abandon de l'infiltration des eaux pluviales.

Il est aussi constaté que la note de calcul de gestion des eaux omette d'intégrer les toitures vertes (intensives comme extensives) dans les eaux à gérer, seules les eaux potentiellement polluées, comme celles provenant des terrasses et allées, devant être gérées séparément.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que la disposition réglementaire à suivre est le Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux et non pas le Règlement Régional d'Urbanisme. En conséquence, le diamètre maximal pour l'ajutage en cas de rejet des eaux pluviales à l'égout sera de 40 mm, et non de 54 mm comme proposé.

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

Services publics

Toute extension ou modification du réseau des concessionnaires de voirie (eau – énergies – télécommunications) qui serait nécessitée par la présente demande sera mise en œuvre exclusivement par la société propriétaire des câbles et conduites, dont les frais pourront être réclamés au demandeur.

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

Déchets ménagers : afin d'éviter l'encombrement du trottoir par les poubelles et les déprédations par les animaux errants les jours de collecte, une zone de stockage des poubelles en attente de collecte sera aménagée en domaine privé à front d'alignement; cet espace sera aisément accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir.

Quant à la demande:

Il est constaté que le projet ne prévoit aucun espace pour le stockage temporaire des containers à déchets le jour du ramassage, avec le risque de voir le trottoir encombré de containers.

Il est demandé de clarifier le système d'évacuation des déchets ménagers: enlèvement en sous-sol ou en voirie? Dans le deuxième cas, un espace à front de trottoir mais en domaine privé devra être aménagé pour y placer les containers.

Impact de la demande sur l'espace public

Principes général : dès que son chantier est terminé, le détenteur du permis a l'obligation de démonter entièrement le revêtement existant du trottoir devant sa propriété et de le reconstruire à neuf à ses frais, et ce peu importe son état initial. Sa configuration sera conforme aux prescriptions techniques du Règlement Communal sur la construction et reconstruction des trottoirs.

Quant à la présente demande :

Il est constaté que le projet comporte un accès pour les pompiers le long de l'accès piéton. Cet accès serait recouvert de dalles de gazon renforcé. D'expérience, il est clair que cet espace carrossable servira assez rapidement de stationnement non réglementaire, d'autant plus que les plans ne mentionnent aucun dispositif destiné à empêcher l'accès (barrières ou poteaux amovibles, ce qui fait craindre une dégradation rapide du trottoir sous le poids des véhicules.

Le plan d'implantation omet de détailler la mise en conformité du trottoir avec la nouvelle situation (déplacement de l'accès carrossable vers les garages, suppression de l'accès carrossable non réglementaire à droite du bâtiment).

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 3/08/2020;

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

Vu l'avis de VIVAQUA du 26/08/2020;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le site du laboratoire Trenker est situé le long de l'avenue Dolez, au carrefour qu'elle forme avec la rue Engeland et l'avenue des Hospices,
- Le bien, un laboratoire pharmaceutique, est entouré d'habitations, dont certaines sont postérieures à la construction du site faisant l'objet de la demande. Le premier permis d'urbanisme mentionnant ce laboratoire date de 1951,
- Le site est composé de plusieurs bâtiments dont le plus ancien, une ancienne brasserie, est situé à front de voirie et présente une architecture Néoclassique et est en bon état,
- Les toitures sont couvertes en grande partie par des panneaux photovoltaïques,

- Le fonctionnement du laboratoire a longtemps perturbé la circulation, l'accès du site se trouvant au carrefour Dolez/Hospices/Engeland,
- Les limites et abords du site sont verdurisés (arbres à haute et moyenne tige),
- Les bâtiments ont fait l'objet de 2 permis d'urbanisme précédents, l'un en 2000 autorisant à titre exceptionnel leur extension, et un suivant en 2010, visant la régularisation de la modification de l'entrée, des baies de fenêtres au rez-de-chaussée et à l'étage en façade arrière et latérale, ainsi que l'agrandissement d'un local en façade arrière,
- Le PPAS de 1994 limite la zone de bâtisse par rapport à la situation existante en créant une zone de jardin plus profonde,
- Le site est affecté en zone d'habitat et d'entreprise, et en gabarit B (R+1+T),
- La parcelle est largement couverte, notamment juste à l'arrière de la construction du n°486 et de la parcelle n°488,
- En fond de parcelle, il y a plusieurs arbres qui font écran avec le permis de lotir situé à l'arrière,
- A gauche et à l'arrière du site, se situent 3 villas,
- Le quartier est essentiellement composé de maisons unifamiliales. Les nouveaux lotissements sont composés d'immeubles à appartements et de maisons unifamiliales,
- Le PPAS attribue un statut particulier à cette parcelle affectée à une entreprise en permettant une réhabilitation en logement de manière plus dense que les parcelles environnantes,
- Deux arbres importants sont situés sur la parcelle voisine à proximité des limites de la parcelle (dont un grand tilleul),

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

- La démolition des bâtiments, sauf celui à front de rue (ancienne brasserie),
- La transformation et la rénovation de l'ancienne brasserie, avec le souci de restaurer des éléments d'origine comme les soupiraux et les lucarnes,
- La construction-transformation d'un ensemble de 12 logements,

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

- Le programme d'un ensemble de 12 logements, dont 5 maisons unifamiliales, est équilibré pour la parcelle et permet la réhabilitation de l'ancienne brasserie, bâtiment emblématique du quartier;
- Le projet embellit le site visible depuis l'espace public en créant une allée centrale dégagant les perspectives depuis le carrefour et en améliorant la qualité architecturale des constructions;

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

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

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

- en matière de programme :
 - 5 maisons dans la partie de nouvelle construction et 7 appartements (2 de 1 chambre, 3 de 2 chambres, 2 de 3 chambres) dans la réhabilitation de la brasserie;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la partie de nouvelle construction s'implante dans la zone de bâtisse du PPAS, à l'arrière de la brasserie et à l'arrière de la maison n°486;
 - l'allée centrale dégage la perspective depuis le carrefour offrant une vue vers la verdure;
 - l'implantation de la maison 5 déroge légèrement à l'implantation du PPAS;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la démolition des laboratoires permet de dégager une zone de jardin plus importante que celle du PPAS, notamment sur la partie droite de la parcelle, à l'arrière de la maison n°488,
 - des jardins privés sont créés et une partie collective en périphérie;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le parking situé en sous-sol offre 21 emplacements;
 - la rampe de parking a un impact important sur la zone latérale et sur la couronne des arbres voisins, ce qui ne peut s'envisager;
 - l'article 7 du PPAS, zone de jardin, limite le nombre d'emplacements à 2 véhicules. S'agissant d'une prescription qui régit l'aménagement paysager de la zone de jardin, le PPAS ne limite pas en soi le nombre de parking sur la parcelle, qui serait situé en zone constructible ou en sous-sol de celle-ci;

- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - 23 m³ de citerne et un bassin d'orage de 24 m³;
 - voir avis du service Technique de la Voirie ci-dessus,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le revêtement des façades : brique de teinte gris clair;
 - les chassis en aluminium de teinte foncée;
 - les toitures : tuiles rouges;
- quant à la procédure :
 - la procédure de la demande est traitée dans la suite de la demande, en application de l'article 126, conformément au souhait du demandeur ;

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,
 - application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - *non respect de la prescription 0.6 qui prescrit « Les zones 'non aedificandi' comportent : 5. Zone d'espaces verts, 6. Zone de recul et 7. Zone de jardin » en ce que l'implantation du projet dépasse, pour la maison n°5, la zone d'implantation en entamant la zone de jardin en s'étendant contre le mur mitoyen de la maison n°486 et le mur de jardin latéral;*
 - les deux maisons sont imbriquées et présentent des aménagements à améliorer;
 - le local vélo est implanté dans la zone de jardin, en about de l'allée centrale, ce qui ne se justifie pas au regard du bon aménagement des lieux. Le local vélo devrait être situé plus près de la voirie, à droite de l'accès piéton;
 - il y a dès lors lieu de proposer une seule maison et le local vélo à droite du passage, dans le respect de la zone d'implantation et des gabarits;
 - la partie de jardin réservée au projet reste réduite par rapport à la typologie du quartier. Il a y a lieu d'augmenter cette part non bâtie en supprimant une maison à gauche de l'allée (réduire leur profondeur et augmenter leur largeur éventuellement);
 - non-respect de l'article n°1.5 « aspect et matériaux », qui prescrit « Les terrasses y sont également autorisées pour autant qu'elles soient parfaitement intégrées dans le volume de la toiture et que la largeur de la terrasse n'excède pas les 2/3 de la largeur du versant, avec une largeur de 4 mètres maximum par terrasse » en ce que 2 terrasses excèdent la largeur de 2/3 du versant. Ce dépassement est justifié pour des raisons de performance énergétique des bâtiments et non pour des raisons urbanistiques. Il y a dès lors lieu de supprimer cette dérogation;
 - non-respect de l'article n°2.2. Implantation et gabarit "pour l'habitation en bâtiments de deux niveaux + toiture à versants pour la construction principale et en annexe d'un niveau. Les annexes sont couvertes soit par la prolongation du versant arrière du bâtiment principal, soit par une toiture terrasse. Les règles relatives aux toitures et à la mesure des hauteurs sont semblables à celles qui figurent à l'article 1.4 ci-avant » en ce que la hauteur maximale de 6 mètres sous corniche est dépassée pour la circulation verticale des logements et se justifie en raison de différences de niveaux des planchers avec la partie existante;
 - les réclamations mettent en lumière que la règle des 6 mètres pour la hauteur des façades n'est pas respectée en ce sens que la mesure n'est pas prise en tout point du terrain (*Cette hauteur est mesurée en tous points du terrain jusqu'au bord supérieur de la corniche et ne peut être dépassée en aucun point.*);
 - pour la maison n°4, la hauteur de la façade doit tenir compte de la partie verticale de la toiture mansard. La dérogation n'est pas sollicitée et ne se justifie pas au regard du bon aménagement des lieux;
 - la hauteur des façades doit être respectée pour les nouvelles constructions. Seul le volume de liaison peut déroger à la règle, en étant le moins impactant possible et dont l'architecture doit répondre à cette fonction;
 - « Pour les constructions souterraines, celles-ci sont limitées au tracé des bâtiments situés hors sol » en ce que l'emprise dépasse celle hors-sol sous la partie de l'allée centrale et en partie arrière pour les emplacements P9 et P10. La dérogation est mineure et peut se justifier pour offrir un nombre d'emplacements qui évite le report en voirie, tel que le

- préconise le plan de stationnement. La capacité du parking doit cependant être adapté au programme à modifier;
- 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°12 du Titre I du RRU, retrait latéral qui prescrit " la zone de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif", en ce que la rampe de parking est située dans la zone latérale de gauche afin de dégager le carrefour ce qui permet de limiter les files dans celui-ci. La zone latérale est largement plantée en bordure comme en atteste les photos d'un réclamant. Cependant, la présence des arbres importants situés sur la parcelle voisine impose de revoir le mode d'accès au parking. Il y a lieu de ne pas intervenir sous la couronne des arbres voisins, par un ascenseur à voiture par exemple;

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

- application de l'article 207, §1 al.4 Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333) (CC) : l'ancienne brasserie est rénovée en restituant certaines baies d'origine, démurer les anciens soupiraux, la reconstruction d'un chien assis à l'identique,
 - la reconversion de l'ancienne Brasserie doit être renforcée en supprimant les extensions à l'arrière de cette construction afin d'offrir des appartements traversants et dégager la brasserie sur les 3 façades;
- Quant à l'absence d'évaluation appropriée sur les incidences environnementales par rapport à la zone Natura 2000. Le site est à 59,69 mètres au point le plus proche du site (et non 58 mètres selon une réclamation) et 63,94 mètres par rapport au point le plus éloigné (mesures prises sur Mybrugis). La portion de la parcelle dans les 60 mètres est donc extrêmement limitée. Entre le projet et cette zone, il y a 2 parcelles bâties. Le projet ne porte dès lors pas préjudice à la zone Natura 2000;
- Considérant que le projet répond partiellement aux objectifs émis par la commission de concertation et le refus du Collège;

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

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

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

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

Vu la réduction du gabarit, de l'emprise, du nombre de logements, du programme plus apte à accueillir des familles;

Vu la typologie des logements proposés, que deux seulement sont de 1 chambre; que dès lors le programme s'adapte à la typologie du quartier et peut accueillir des familles;

Que le programme doit cependant être réduit de deux unités;

Que cependant, en terme de gabarit, la hauteur des façades doit être limitée à 6 mètres, hors ancienne brasserie;

Que les dérogations sollicitées sont mineures et sont compensées par la création de pleine terre en zone bâtissable;

Considérant Que le projet se situe à plus de 30 mètres des maisons situées dans les 60 mètres de la zone Natura 2000;

Que les façades arrières sont séparées de ces maisons par un rideau d'arbres;

Que le vis-à-vis est dès lors adapté à une situation urbaine;

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

- proposer une seule maison et le local vélo à droite du passage, dans le respect de la zone d'implantation et des gabarits du PPAS;
- supprimer les dérogations au gabarit (hauteur de façade et largeur de terrasses) sauf pour le volume de liaison;
- revoir le mode d'accès au parking. Il y a lieu de ne pas intervenir sous la couronne des arbres voisins, par un ascenseur à voiture par exemple;

- adapter la capacité du parking au nouveau programme;
- renforcer le respect du patrimoine en supprimant les extensions à l'arrière de la brasserie afin d'offrir des appartements traversants et dégager la brasserie sur les 3 façades;
- revoir le volume de liaison en adaptant l'architecture à la fonction et en réduisant le volume;
- augmenter la part non bâtie en supprimant une maison à gauche de l'allée (réduire leur profondeur et augmenter leur largeur éventuellement) ;
- proposer un aménagement paysager des espaces non bâtis en prévoyant un jardin collectif;
- répondre à l'avis du service technique de la voirie (gestion des eaux de pluie, gestion des poubelles,...),

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être conservé;
- d'être accessoires en ce que le gabarit doit être adapté;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le local vélo doit être implanté dans la zone bâtissable;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation à la hauteur des façades ne se justifie pas;

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'indicer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- 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°12, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les dérogations aux articles 0.6, 2.2 en ce qui concerne l'emprise du sous-sol et 7 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.