

Séance du 04/10/2023 / Zitting van 04/10/2023

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 139/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.067-2023 (art.177)
Situation : Avenue du Prince de Ligne
Demandeur : Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles - STIB -
Monsieur Renaud de Saint Moulin
(Remplacer la sanisette existante (de type Colonne Morris) du terminus bus "Vivier d'Oie" situé avenue du Prince de Ligne par un nouveau sanitaire "autonettoyant")
- 2) 142/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.068-2023 (art.177)
Situation : Rue de Percke
Demandeur : S.C.R.L. SIBELGA - Monsieur Hadrien Nimal
(Implanter une cabine à haute tension sur la zone de stationnement en bordure du Bois de Verrewinkel)
- 3) 151/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.923-2023
Situation : Vieille rue du Moulin 303A
Demandeur : Monsieur John Bliard Vergels
(Mettre en conformité l'aménagement d'un studio sous-combles, créer une lucarne en façade avant, rehausser la façade arrière et mettre en conformité la zone de recul)
- 4) 148/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.806-2022
Situation : Rue de l'Anémone 9
Demandeur : S.R.L. ELREY - Monsieur Sidney Hasson
(Créer un penthouse en toiture d'un immeuble de rapport et un logement supplémentaire en retrait. Rehausser un immeuble de 8 logements et le mitoyen coté n°7. Modifier l'affectation du dernier étage de l'immeuble)
- 5) 146/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.902-2023
Situation : Chaussée d'Alseberg 797
Demandeur : S.A. DOWNTOWN RETAIL - M Jean-Marc Heynderickx
(Transformer un bâtiment existant (comprenant un commerce et un logement) en un bâtiment comprenant un commerce et 2 logements (duplex) avec accès séparés du commerce et agrandir en toiture celui-ci en vue d'y inscrire le programme désiré)
- 6) 133/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.975-2023
Situation : Rue Alphonse Renard 81
Demandeur : Monsieur Quentin Adam
(Transformer, étendre et rehausser une maison d'habitation unifamiliale, située en majeure partie sur le territoire de la Commune d'Ixelles, et dont l'accès est localisé sur le territoire de la Commune d'Uccle)
- 7) 144/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.000-2023
Situation : Rue des Griottes 43
Demandeur : Monsieur Jean Mattijs et Madame Simone Petrequin
(Transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale jumelée, mettre en conformité la construction du volume abritant la cuisine, mette en conformité la transformation de l'utilisation du bâtiment arrière (garages + remise) en espaces d'habitation liés à la maison principale)
- 8) 143/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.999-2023
Situation : Moensberg (à gauche du n° 28)
Demandeur : S.R.L. Adaequatio Entreprises Générales - M Pierre-Yves Thiéry
(Construire un petit immeuble de rapport de deux logements composé d'un duplex et un simplex)

- 9) 149/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.801-2022
Situation : Rue des Trois Rois 39
Demandeur : Monsieur Cyril Daghrir
(Transformer et étendre une maison unifamiliale: annexe en façade arrière au rez-de-chaussée, rehausse de la toiture (alignée à la toiture voisine) avec deux fenêtres et lucarne en toiture sur le versant arrière)
- 10) 147/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.007-2023
Situation : Rue Vanderkindere 232
Demandeur : S.R.L. STELLA d'ORO - Madame Giovanna D'Amico
(Construire une véranda en façade arrière du bâtiment)
- 11) 150/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.919-2023
Situation : Avenue des Ronces 10
Demandeur : Monsieur Michael Barmoshe
(Construire une piscine de 37m²)
- 12) 152/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.018-2023
Situation : Avenue de la Floride 63
Demandeur : S.A. RUBENS REAL ESTATE - M Tanguy de Liedekerke
(Transformer la toiture d'un immeuble de logements au profit de l'agrandissement de la cuisine de l'appartement)
- 13) 126/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.981-2023
Situation : Chaussée de Waterloo 715
Demandeur : S.A. ERELIM - Monsieur Yaron Swerdlow
(Transformer un plateau de bureaux en appart-hôtel)
- 14) 145/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.659-2022 (art.126/1)
Situation : Chaussée de Waterloo 859-861
Demandeur : S.R.L. BBR Belgium - Monsieur Christian Sténuit
(Démolir un ensemble d'immeubles comprenant un showroom, des bureaux, un atelier, des parkings et des locaux annexes, en vue de construire un ensemble mixte :
Bât A: immeuble de 14 appartements, un commerce et locaux communs, 15 emplacements de stationnement et 42 vélos;
Bât B: atelier en fond de parcelle –
Modification du projet en application de l'article 126/1 du CoBAT :
démolir un ensemble d'immeubles comprenant un showroom, des bureaux, un atelier, des parkings et des locaux annexes, en vue de construire un ensemble mixte : Bât A: immeuble de 14 appartements un commerce et locaux communs, 13 emplacements de stationnement et 29 vélos; Bât B: atelier en fond de parcelle)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 04/10/2023
objet n° 01

Dossier 16-47067-2023 - Enquête n° 139/23 - Article 177

Situation : Avenue du Prince de Ligne

Objet : Remplacer la sanisette existante (de type Colonne Morris) du terminus bus "Vivier d'Oie" situé avenue du Prince de Ligne par un nouveau sanitaire "autonettoyant"

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47067-2023 introduite en date du 24/03/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à remplacer la sanisette existante (de type Colonne Morris) du terminus bus "Vivier d'Oie" situé avenue du Prince de Ligne par un nouveau sanitaire "autonettoyant" sur le bien sis avenue du Prince de Ligne;

Vu que le projet se situe dans un noyau d'identité locale existant du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12/07/2018;

Vu que le projet se situe à côté d'une gare, le long d'une ligne de TC de haute capacité existante, le long d'un RER vélo au PRDD;

Vu que le projet se situe en bordure d'une continuité verte au PRDD;

Vu que le présent projet se situe en voirie communale sur le territoire de la Commune d'Uccle;

Vu que la demande porte sur le placement d'un édicule sanitaire STIB au terminus de l'arrêt de bus « Vivier d'Oie » (ligne 43);

Vu l'article 102 du CoBAT relatif au permis à durée limitée; que le délais de validité du permis prend cours à dater du jour où l'autorité qui l'a octroyé notifie au demandeur le permis; que le permis ne peut être prorogé; qu'au terme du délai, le titulaire du permis est tenu de remettre les lieux dans l'état où ils se trouvaient avant la mise en œuvre du permis;

Vu l'arrêté du 30/03/2022 du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du 29/01/2004 relatif aux permis à durée limitée; que son article 2 mentionne au point 1.7.c. que les installations sanitaires et de propreté publique ont une durée de validité du permis de 15 ans;

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 particulière n°3.5.1 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2023 au 14/09/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 190 jours;

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

24/03/2023 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

03/05/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/05/2023 : réception des compléments;

23/06/2023: accusé de réception d'un dossier complet;

23/06/2023 : Notification au Collège des Bourgmestre et Echevins de sa demande d'avis et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

31/08/2023 au 14/09/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/10/2023 : 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 24/07/2023 et émis le 19/09/2023;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Considérant qu'une ancienne sanisette de type colonne Morris se situe sur l'îlot central avenue du Prince de Ligne;
- Considérant que ce sanitaire est vétuste et génère de nombreuses avaries; qu'il est hors de service et non accessible au public; qu'il a été remplacé par une toilette de chantier (dans le prolongement des bulles à verres et à vêtements) temporaire et mal intégrée dans le paysage;
- Considérant que l'emplacement du futur sanitaire est constitué d'une zone verdurisée dans le talus du chemin de fer (végétation basse spontanée);

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

- l'enlèvement de la sanisette existante de type colonne Morris;
- le nouveau sanitaire sera implanté le long du chemin de fer dans la prolongation des bulles à verre et à vêtements actuelles;
- l'édicule projeté est composé d'un sanitaire public accessible aux personnes à mobilité réduite; que les sanitaires sont entièrement automatiques;
- l'implantation du nouvel édicule est telle qu'une largeur minimale de passage d'1,50 mètres est garantie tout autour du nouvel édifice; que la zone autour de l'emprise de la sanisette sera réalisée en dalle béton;
- le nouveau sanitaire est habillé d'une façade faite de panneaux en aluminium thermolaqués de couleur vert foncé; qu'il a une hauteur de 2,40 mètres;
- le projet prévoit le placement d'une clôture végétale (couverte de plante grimpante) d'une hauteur de 2 mètres;
- les nouveaux raccordements aux impétrants seront créés via une nouvelle chambre technique encastrée en trottoir;
- le nouvel édicule ne modifie que très peu l'aménagement des abords et ne nécessite pas de déplacement ou d'implantation de mobilier urbain;

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

- Considérant que l'objectif du projet est de :
 - répondre aux recommandations du conseil de la diversité effectué en 2014, dont l'un des objectifs prioritaire est de promouvoir l'emploi féminin;
 - répondre à la politique d'amélioration des conditions de travail des employés de la STIB en proposant un local de repos chauffé et confortable à destination des chauffeurs lors de leurs poses;

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

- Considérant que la STIB souhaite assurer annuellement une progression moyenne de 5% de femmes au sein du personnel féminin et adapter le réseau de tram et bus (terminus) à la mixité de genre; que pour ce faire la STIB prévoit d'adapter les infrastructures à la mixité de genre, soit par leur fonctionnement (sanitaire individuel avec nettoyage automatique) soit par leur destination (séparation physique H/F);
- Considérant que les objectifs sont louables et que la demande est justifiée; que l'équipement projeté est nécessaire à l'exploitation de la ligne de bus;
- Considérant que la STIB souhaite, à juste titre, harmoniser l'ensemble des édicules à planter en Région de Bruxelles-Capitale, afin de permettre une identification aisée de l'équipement au public; qu'à cette fin, la STIB propose un nombre restreint de versions des édicules;
- Considérant que l'édicule laisse une largeur de 2,10 mètres en trottoir pour le cheminement des piétons; que cet aménagement garantit la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite;
- Considérant que le placement d'une clôture d'une hauteur de 2 mètres permet d'éviter le vandalisme de l'édicule;
- Considérant qu'il s'implante relativement bien, en trottoir, dans la prolongation des bulles à verre et à vêtements actuelles, dans un espace visible dans l'espace public;
- Considérant que l'édicule a un aspect sobre et épuré et qu'il s'intègre convenablement à son environnement; que la clôture végétale (plantes grimpantes) contribue à son intégration paysagère;
- Considérant que la démolition de l'ancien édicule implique des incidences sur le revêtement du trottoir existant; qu'il y a lieu de prévoir sa remise en pristin état, et en cohérence avec le revêtement environnant;

- Considérant l'implantation du sanitaire en bordure du talus verdurisé du chemin de fer; qu'il y a lieu de veiller à ce que la réfection du sol en périphérie du nouvel édicule se fasse de manière limitée afin de réduire au maximum l'impact sur la zone verte du chemin de fer;
- Considérant que le projet améliore de manière significative la propreté publique et profite à tous les usagers de l'espace public; qu'il permet l'accessibilité de l'équipement prévu aux PMR; que le projet est conforme au bon aménagement des lieux à condition de respecter les conditions ci-dessus;

Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions suivantes :

- Remettre en pristin état le trottoir où se situait l'ancien édicule sanitaire;
- Veiller à ce que la réfection du sol en périphérie du nouvel édicule se fasse de manière limitée afin de réduire au maximum l'impact sur la zone verte du chemin de fer;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 04/10/2023
objet n° 02

Dossier 16-47068-2023 - Enquête n° 142/23 - Article 177

Situation : Rue de Percke

Objet : Planter une cabane à haute tension sur la zone de stationnement en bordure du Bois de Verrewinkel

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47068-2023 introduite en date du 03/04/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Planter une cabane à haute tension sur la zone de stationnement en bordure du Bois de Verrewinkel sur le bien sis rue de Percke;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones de servitudes au pourtour des bois et forêts, zones de sports ou de loisirs de plein air;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) PPAS n°48bis&ter - Quartier Sud-Est - A.G.R.B.C. du 10/06/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- La cabane s'implante en bordure du bois;
- La cabane présente une superficie limitée de 325 x 250 x 223 cm;
- Aucun abattage d'arbre n'est effectué;

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 :

- application de la prescription générale 0.3 du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés);

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 de l'article n°10 qui prescrit "*zone de sport en plein air - Ces zones sont affectées aux jeux et sports de plein air et comporte un cadre de plantations. Au minimum un tiers (1/3) de la superficie de la zone doit être plantée d'arbres. Les chemins d'accès, aires de parking, etc..., seront exécutés en matériaux perméables tels que dolomie, gravier, blocs gazonnés, klinkers, ..., à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte. Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux strictement nécessaires à l'affectation de ces zones ou directement complémentaires de leur fonction sociale. Les projets de construction de plus de 200 m² sont soumis à des mesures particulières de publicité (cfr. Art. 0.8). En cas de désaffectation, ces zones sont converties en zones d'espaces verts.*", en ce qu'une cabane à haute tension sera implantée sur cette zone;

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 des articles 235, 236 et 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien classé ou en cours de classement (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/07/1990);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2023 au 14/09/2023 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-conformité de la procédure d'affichage de l'enquête publique (seuls 2 avis placés, pas d'avis sur le site d'implantation du projet);*

- Absence d'évaluation appropriée des incidences sur un site Natura 2000;
- Nécessité d'un permis d'environnement pour l'exploitation de la cabine haute tension;
- Existence d'un projet d'implantation d'une cabine haute tension sur le territoire de Rhode-Saint-Genèse à 300 mètres du projet; demande de coordination entre communes et opérateurs pour une implantation commune;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 190 jours;

Suppléments de délais :

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

03/04/2023 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

16/05/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/05/2023 : réception des compléments;

23/06/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- o Bruxelles-Environnement;
- o la CRMS;
- o Service Communal de l'Environnement;
- o Service Technique de la Voirie;

23/06/2023 : notification au Collège des Bourgmestre et Echevins de sa demande d'avis et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

31/08/2023 au 14/09/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/10/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- o l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 20/07/2023 et émis le 07/09/2023 :

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

Néant.

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

Parcelle F442D3 (cabine à démonter)

La parcelle cadastrée F442D3, accueillant la cabine à démonter, est incluse dans l'emprise du Plan Général d'Alignement du tronçon sans issue de la rue de Percke, adopté par le Conseil Communal en séance du 20 février 2020. Cette parcelle a donc une destination publique et ne pourra pas être cédée à un tiers autre que la Commune.

Conditions d'exécution du permis d'urbanisme, à joindre sous forme d'annexe au permis :

Procès-Verbal d'état des lieux de l'espace public & récolement

Principes généraux :

- Conformément au Règlement Régional d'Urbanisme (Titre III, Chapitre 2, article 5), l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux.
- La totalité de la zone d'influence du chantier sera examinée, y compris la chaussée et le trottoir opposé, ce sur minimum trente mètres de part et d'autre des limites latérales de la parcelle objet de la demande.
- L'état des lieux sera dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre du service communal de la Voirie.
- Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu contradictoirement avec le géomètre communal au plus tard 20 jours après la fin du chantier.
- A défaut d'avoir été consigné dans un état des lieux en bonne et due forme, l'espace public sera considéré comme ayant été en bon état à l'entame des travaux.

Contact : géomètre du Service de la Voirie, tél 02/605.16.29, amechelynck@uccl.brussels.

Occupation temporaire de l'espace public, réservation de stationnement et interruption de circulation

Principes généraux :

- Conformément à l'article 55 §5 du Règlement Général de Police, le stockage de matériaux ou autres objets est interdit sur la voirie. Toute occupation temporaire de la voie publique (trottoir, chaussée, parking, espace vert...) nécessaire à la réalisation des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation communale et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée.
- Les demandes d'occupation temporaire de l'espace public, de réservations d'emplacements de stationnement et d'interruption de circulation doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.
- Le placement de la signalisation et des barrières sont à charge du demandeur.

Contact : rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél. 02/605.16.50, reservationstationnement@uccl.brussels.

Gestion quotidienne de chantier

Principes généraux :

- Conformément à l'article 22 du Règlement Général de Police, les abords du chantier seront tenus en bon état de propreté : les trottoirs et la chaussée seront nettoyés quotidiennement. Au besoin, les services communaux pourront obliger le maître de l'ouvrage à affecter une brosse mécanique au chantier.
- Un cheminement piéton large de minimum un mètre cinquante sera garanti en tous temps.
- Des traversées piétonnes provisoire ne pourront être peintes au sol que sur autorisation expresse de la Police.
- La signalisation de chantier est à charge du maître de l'ouvrage ou de son entrepreneur.

Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/605.16.29, amechelynck@uccl.brussels.

- o l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 20/07/2023 et émis le 26/07/2023 :

Considérant que la demande porte sur la création d'une nouvelle cabine haute tension rue de Percke;

Considérant que le projet est localisé en site et en habitat Natura 2000 et est de plus à proximité directe du Verrewinkelbeek;

Avis favorable à condition de placer une toiture verte sur la cabine et de demander un nouveau permis d'environnement si le transformateur installé le nécessite (c'est-à-dire si sa puissance nominale est égale ou supérieure à 250 kVA);

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

- o l'avis de la CRMS sollicité en date du 23/06/2023 et émis le 05/07/2023 :

« CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE

L'arrêté du 19/07/1990 classe comme site « l'ensemble formé par le bois du Verrewinkel »

La demande porte sur l'installation d'une cabine haute tension dans l'emprise du bois de Verrewinkel, sur un terrain dégagé utilisé comme parking, situé à proximité de l'entrée du site depuis la rue de Percke. Le terrain est revêtu de dolomie et séparé du bois de Verrewinkel par une clôture en châtaignier.

L'installation est prévue en remplacement de l'armoire existante implantée à hauteur du n° 122 de la rue de Percke, assurant la distribution du réseau domestique du quartier, qui doit être déclassée pour des raisons techniques (matériel obsolète, réseau arrivé à saturation).

Précisons que ce parking apparaît sur les photographies aériennes à partir de 1977, à proximité d'un terrain de football lui-même renseigné à partir de 1958. Entre-temps, le terrain de football a disparu et l'emprise du parking semble avoir été réduite.

L'implantation et l'emprise du matériel existant ne permettant pas son remplacement in situ selon les normes existantes, le demandeur a opté pour la réalisation d'une nouvelle cabine sur le terrain de parking situé à proximité. Il s'agit d'une cabine de type standard (325 x 250 x 223 cm) revêtue, en raison de son contexte paysager, d'un bardage à claire-voie en mélèze de teinte naturelle. Il est prévu de l'implanter dans l'angle du parking, afin de gêner le moins possible les accès existants au bois, tout en permettant l'accès pour l'entretien de la cabine.

AVIS

Tout en souhaitant réduire le plus possible l'impact de la cabine sur son environnement paysager, la CRMS émet un avis favorable sous les conditions suivantes. Elle demande d'utiliser une couleur plus foncée (vert RAL 6003) sous le bardage que celle prévue, une teinte foncée se voyant moins dans un environnement planté. Elle demande également d'associer quelques dispositifs écologiques au bardage en bois, tels hôtels à insectes... Afin d'intégrer au mieux la cabine, l'Assemblée demande de veiller à planter les abords, en recommandant de réduire l'emprise du parking (en raccourcir la longueur), afin que la zone devant la cabine puisse également être plantée. Enfin, elle précise qu'il faut minimiser l'impact sur le site lors de la mise en œuvre des travaux. »;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- o Considérant qu'une armoire hors sol à haute tension et une fosse technique transformateur de conversion assurent la distribution du réseau électrique domestique dans le quartier;
- o Considérant que ces éléments sont implantés sur une petite zone cadastrée 4ème Division, section F, parcelle 442d3, en face du n°122 de la rue de Percke;
- o Considérant que l'emplacement de la future cabine haute tension est un terrain dégagé utilisé comme parking, situé à proximité de l'entrée du site depuis la rue de Percke; que ce terrain est revêtu de dolomie et séparé du Bois de Verrewinkel par une clôture en châtaignier;

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

- o Construire une cabane à haute tension;

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

- o Considérant que le projet prévoit le remplacement de l'armoire hors sol à haute tension ainsi que de la fosse technique par une nouvelle cabine à haute tension au niveau de la zone de parking entre la rue de Percke et le Bois de Verrewinkel, sur la parcelle cadastrée 4ème Division, section F, numéro 402c;
- o Considérant que la cabine est implantée à l'angle de l'espace délimité par la clôture en châtaignier du bois et les potelets;
- o Considérant qu'il s'agit d'une cabine de type standard (325 x 250 x 223 cm); qu'elle est recouverte d'un bardage à claire-voie en mélèze de teinte naturelle;

- Considérant que le matériel existant est déclassé et entièrement supprimé;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :

- Considérant que le réseau de distribution arrive à saturation dans le quartier; que le matériel existant ne permet plus de répondre aux besoins en électricité dans le quartier et ne répond plus aux normes en matière de sécurité;
- Considérant que l'implantation actuelle et la surface du terrain qu'occupe le matériel existant ne permettent pas son remplacement par des éléments répondants aux normes de sécurité, étant donné la trop petite taille de la parcelle et le type de matériel à mettre en œuvre afin de répondre à ces différents critères;
- Considérant que le remplacement de l'armoire existante implantée à hauteur du n° 122 de la rue de Percke par la construction d'une nouvelle cabine haute tension s'avère nécessaire afin de répondre au besoin croissant en électricité;
- Considérant que l'implantation de la cabine à l'angle de l'espace délimité par la clôture en châtaignier du bois et les potelets permet de gêner le moins possible les accès existants au bois et aux prairies privatives côté Nord-Ouest, tout en permettant un accès aisé pour les équipes d'interventions en cas d'entretien de la cabine et du matériel électrique;
- Considérant que la nature a repris ses droits sur une partie de la zone en dolomie ; que le projet prend place à la limite de la dolomie existante ; que dès lors l'implantation proposée apparaît opportune ;
- Considérant la régionalisation des réseaux de distribution ; que celle-ci implique deux infrastructures différentes entre la Région de Bruxelles-Capitale et la Région Flamande ; que dès lors une éventuelle mutualisation de la cabine projetée sur Uccle et celle projetée sur Rhode-Saint-Genèse n'est pas envisageable ;
- Considérant cependant que les autorités communales prendront contact avec leurs homologues de la Région Flamande en vue d'attirer leur attention sur l'implantation de la cabine sur leur territoire (cadre naturel à préserver) ;

- quant aux autres aspects propres à la demande :

- Considérant qu'une attention particulière est apportée à l'intégration du volume de la cabine dans son environnement via la pose d'un bardage à claire-voie en mélèze de teinte naturelle;
- Considérant que l'assemblée a apprécié en séance l'effort d'intégration de la cabine dans son milieu au moyen de l'utilisation d'un bardage en bois naturel ;
- Considérant qu'il y a lieu de réduire le plus possible l'impact de la cabine sur son environnement paysager; que dans ce but une couleur plus foncée que celle prévue (vert RAL 6003) doit être utilisée sous le bardage; qu'une teinte foncée se distingue moins dans un environnement planté;
- Considérant qu'afin d'intégrer au mieux la cabine il s'agit de veiller à planter les abords en réduisant l'emprise du parking (en raccourcir la longueur) afin que la zone devant la cabine puisse également être plantée, de prévoir une toiture verte, et d'associer quelques dispositifs écologiques au bardage en bois (par exemple hôtels à insectes);

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

- Considérant que l'enquête publique a fait l'objet d'un affichage réglementaire par le Service Travaux en date du 28/08/2023; que 3 panneaux d'information ont été disposés le long de la rue de Percke à hauteur des n°122, 127C ainsi qu'à hauteur du parking; que la procédure d'affichage de l'enquête publique peut donc être considérée comme conforme; qu'en outre au vu des remarques émises et de la présence de réclamants en séance, il apparaît que l'enquête publique a toutefois produit ses effets ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - Application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
 - Considérant que la dérogation au PPAS porte sur l'article 10 « zones de sports de plein air », et plus particulièrement le paragraphe 3 libellé comme suit : « Les chemins d'accès, aires de parking, etc. seront exécutés en matériaux perméables tels que dolomie, graviers, blocs engazonnés, klinkers, à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte »; que le projet augmente les surfaces imperméables par la pose d'une chape en béton sous la cabine; que toutefois la balance des intérêts généraux évoqués doit mener à autoriser la construction de la cabine haute tension moyennant respect des conditions émises; que la dérogation au PPAS peut donc être octroyée;

- Considérant que l'installation d'un transformateur statique nécessite une déclaration d'environnement, classe 3 ; que dès lors le demandeur est tenu d'introduire une demande auprès du service environnement de la Commune ;

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, application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans) :
 - Considérant que le projet s'implante dans le site classé Natura 2000 du Bois de Verrewinkel; que toutefois la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site au motif qu'il s'agit d'une construction qui ne se situe pas dans le bois lui-même, mais sur la zone en dolomie entre ce dernier et la voie publique; que cette zone est actuellement dévolue à du stationnement de fait; que le projet ne prévoit aucune intervention susceptible d'affecter le bois de manière significative;
 - Considérant que selon l'article 61§1 de l'ordonnance nature, il est de la compétence du Fonctionnaire Délégué d'évaluer la nécessité d'une évaluation appropriée des incidences sur un site Natura 2000 ; que toutefois au vu des réclamations émises en séance, la commission demande au demandeur de fournir une note technique prouvant l'absence d'incidence sur le milieu (notamment sur l'impact des ondes électromagnétiques)
 - Considérant que l'organisation du chantier (excavations, circulation des engins de chantier, ...) doit être prévu de manière à ne pas induire d'effet négatif sur la zone Natura 2000; que le contrôle en cours de chantier sera primordial de ce point de vue;

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

- Utiliser le vert RAL 6003 pour peindre la cabine avant d'y apposer le bardage en mélèze;
- Placer une toiture verte sur la cabine;
- Associer le bardage à quelques dispositifs écologiques (par ex. hôtels à insectes); insérer quelques plantations au sein de la cabine;
- Réaliser des plantations indigènes au droit de la cabine et fournir un plan paysager en conséquence ;
- Demander une déclaration d'environnement de classe 3 auprès du service environnement de la Commune ;
- Assurer un contrôle du chantier afin de ne pas induire d'effet négatif sur la zone Natura 2000;
- Fournir une note technique prouvant l'absence d'incidence sur le milieu (notamment impact des ondes électromagnétiques ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est préservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que l'esthétique et la préservation de la zone Natura 2000.;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de respecter la zone Natura 2000;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 - 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°10 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 04/10/2023
objet n° 03

Dossier 16-46923-2023 - Enquête n° 151/23

Situation : Vieille rue du Moulin 303A

Objet : mettre en conformité l'aménagement d'un studio sous-combles, créer une lucarne en façade avant, rehausser la façade arrière et mettre en conformité les abords

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46923-2023 introduite en date du 16/03/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'aménagement d'un studio sous-combles, créer une lucarne en façade avant, rehausser la façade arrière et mettre en conformité les abords sur le bien sis Vieille rue du Moulin 303A;

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

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 - 1.2° qui prescrit "Toitures", en ce que l'acrotère de la rehausse d'un étage arrière dépasse le profil mitoyen le plus haut;
 - non-respect de l'article n°11 qui prescrit "Aménagement et entretien des zones de recul" en ce qu'une zone de stationnement et des emplacements vélos sont aménagés;
 - non-respect de l'article n°12 qui prescrit "Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral" en ce que la zone de retrait latérale est transformée en zone de stationnement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2023 au 14/09/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *L'architecture des façades est « très pauvre » et sans aucune mesure d'amélioration de la PEB.*
- *La maison est une maison unifamiliale depuis 1949;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/03/2023 : dépôt de la demande;

28/04/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/05/2023 : réception des compléments;

21/08/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

31/08/2023 au 14/09/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/10/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «21/08/2023» et émis le 07/09/2023 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel, bâti de maisons jumelées ou isolées, implantées en recul des alignements;

- Dans ce quartier, la Vieille rue du Moulin est une voirie étroite traversée en partie par les rails du tram 92. Ce tronçon de la rue est proche du terminus du tram 92;
- L'immeuble n°303A sur lequel porte la demande est un immeuble comportant 2 logements en situation de droit. Il s'agit d'un immeuble de type 3 façades, de gabarit R+1+T plus basse et moins profonde que la maison jumelée;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une zone de recul, d'une zone de jardin, d'une zone de retrait latérale et de l'immeuble n°303A. Les 3 zones sont totalement imperméabilisées;
- La maison de droite (n°303) présente un gabarit R+1+2T. Elle présente une typologie architecturale faite d'un parement en briques, de châssis avec croisillons et d'une toiture en tuiles de ton rouge. Elle s'implante en recul de l'alignement;
- L'immeuble de gauche (n°305) présente un gabarit R+1+T et s'implante en recul de l'alignement. Il s'agit d'un immeuble de type 3 façades dont la typologie architecturale est hétéroclite (façades revêtues d'un enduit de ton gris et jaune clair);

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

- La modification de la typologie architecturale;
- La construction d'une lucarne en façade avant et en façade arrière;
- Le rehaussement du gabarit de l'immeuble;
- L'ajout d'un logement sous-comble;
- La mise en conformité de la zone de retrait latérale;
- L'aménagement de la zone de recul prévu avec des emplacements vélos;
- Le réaménagement du jardin en partie avec des terrasses et des zones de pleine terre;
- La mise en conformité de la clôture en zone de recul;

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

- Le programme de l'immeuble est modifié en ce qu'un logement supplémentaire est prévu;
- Le gabarit de l'immeuble est modifié;
- La typologie architecturale de l'immeuble est modifiée en ce qu'une partie de la façade avant est prévue avec un cimentage de ton blanc et en ce que la division des châssis a été modifiée;

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

- Considérant que le projet vise à aménager un studio sous-comble;
- Considérant que l'ajout d'un studio porte le nombre de logements à 3 dans cet immeuble;
- Considérant que l'immeuble se compose de 2 appartements 2 chambres et que l'ajout d'un studio apporte de la mixité dans l'immeuble;
- Considérant qu'une densification de logement à cet endroit est cohérent par rapport à la proximité des transports en communs;
- Considérant que ce studio répond aux normes minimales d'habitabilité;
- Considérant que le projet ne prévoit pas de locaux vélos intégrés dans l'immeuble ;
- Considérant que le gabarit de l'immeuble visé par la demande est plus bas que les 2 immeubles voisins;
- Considérant que la rehausse du gabarit de l'immeuble est faible et n'est pas de nature à porter atteinte aux gabarits des immeubles voisins;
- Considérant que l'aménagement de 2 lucarnes en façades avant et arrière ne nuit pas à la typologie architecturale de l'immeuble en ce que les dimensions de la lucarne en façade avant ne déséquilibre pas l'aspect de l'immeuble et en ce que la lucarne en façade arrière est non visible depuis l'espace public;
- Considérant que ces deux lucarnes contribuent de manière significative au bon aménagement du studio;
- Considérant que le projet modifie la typologie architecturale de l'immeuble par le remplacement de la brique de façade d'une partie de la façade avant par un ciment de ton blanc;
- Considérant que le remplacement de cette brique rompt l'homogénéité de la façade avant et entraîne une perte de qualité de la façade;
- Considérant que la modification de la division d'une partie des châssis en façade avant banalise sa typologie architecturale;
- Considérant que la modification de la toiture avec un brisis rappelle la toiture de la maison mitoyenne;
- Considérant que l'immeuble ne dispose d'aucun garage au sein de l'immeuble;
- Considérant que la zone de recul et la zone de retrait latérale accueillent un emplacement de stationnement voiture et des emplacements de vélos;

- Considérant que ces aménagements sont contraires aux prescriptions du RRU;
- Considérant que les zones imperméabilisées s'étendent au-delà de la zone d'accès de l'immeuble;
- Considérant que cette imperméabilisation ne participe pas au développement de la faune et de la flore et est contraire aux prescriptions du RRU;
- Considérant que la zone de jardin accueille l'aménagement de 2 terrasses d'une superficie cumulée de 36 m²;
- Considérant que cette superficie est considérable compte tenu des dimensions du jardin;
- Considérant que la terrasse de 22 m² du studio présente des dimensions importantes entraînant un effet mirador important ;
- Considérant que les dimensions de cette terrasse ne peuvent s'envisager pour un studio ;
- Considérant que le projet tend à diminuer la surface imperméable mais que cette diminution est insuffisante par rapport aux taux d'imperméabilisation de la parcelle;
- Considérant que parking voiture non couvert est en infraction urbanistique;
- Considérant que la clôture accueille en partie un portail d'entrée voiture en infraction également compte tenu du caractère infractionnel de la zone de stationnement en zone de recul;
- Considérant que l'aménagement des abords ne peut s'envisager tel que proposé;
- Considérant que la clôture ne peut être mise en conformité dans la mesure où elle est liée à la zone de stationnement en zone de recul;

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, dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) et à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
 - l'aménagement d'une zone de stationnement vélos et voiture entraîne une importante imperméabilisation des abords et entraîne également la mise en place d'un portail d'entrée réduisant la participation de la zone de recul au caractère paysagé de la rue;
 - l'aménagement de 2 zones de terrasses de 36 m² de surface cumulées imperméabilise de manière significative la parcelle;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - la rehausse de l'acrotère ne génère pas d'impact significatif sur l'immeuble voisin;

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

- Supprimer les zones de stationnement en zone de recul et en zone de retrait latéral ;
- Aménager la zone de recul et la zone de retrait latérale en pleine terre. Seul un chemin d'accès piéton à l'immeuble peut être minéralisé;
- Réduire les dimensions de la terrasse du dernier étage d'1 m en profondeur et d'1 m en largeur ;
- Préserver la brique de parement sur la partie latérale de la façade avant de telle manière à préserver l'homogénéité de la façade avant;
- Supprimer le portail d'entrée et limiter la clôture à la largeur de l'accès piétonne à l'immeuble et réduire la hauteur de la clôture (maximum 1,60 m) ;
- Améliorer les qualités d'habitabilité de l'ensemble de l'immeuble en prévoyant un espace extérieur pour chaque logement et prévoir des locaux vélos et communs intégrés facilement accessible au rez-de-chaussée ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'ajout d'un logement est envisageable;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent uniquement à modifier les abords et à conserver l'aspect de la façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul et la zone de retrait latérale doivent être de pleine terre et ne peuvent accueillir d'emplacement voitures et vélos;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 - 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

- de modifier les formulaires en conséquence;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°6 du Titre I et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 04/10/2023
objet n° 04

Dossier 16-46806-2022 - Enquête n° 148/23

Situation : Rue de l'Anémone 9

Objet : créer un penthouse en toiture d'un immeuble de rapport et un logement supplémentaire en retrait. Rehausser un immeuble de 8 logements et le mitoyen coté n°7. Modifier l'affectation du dernier étage de l'immeuble

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46806-2022 introduite en date du 22/12/2022;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à créer un penthouse en toiture d'un immeuble de rapport et un logement supplémentaire en retrait. Rehausser un immeuble de 8 logements et le mitoyen coté n°7. Modifier l'affectation du dernier étage de l'immeuble sur le bien sis rue de l'Anémone 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°6 - toiture qui prescrit "*§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.*", en ce que qu'un étage supplémentaire sera construit;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

22/12/2022 : dépôt de la demande;

03/02/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/05/2023 : réception des compléments;

21/08/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

31/08/2023 au 14/09/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/10/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 21/08/2023 et émis le 04/10/2023 :

Avis favorable à condition de placer des nichoirs sur le bâti

➔ *Ne pas prévoir les travaux de la mi-avril à la mi-août si des oiseaux nidifient sur place*

➔ *Placer des nichoirs sur le bâti*

➔ *Nichoirs martinets*

- *Meilleure orientation : N – NE - E*

- *au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m*

- *Le martinet est un oiseau grégaire, il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs (au minimum 2 ou 3) sur la même façade, de préférence le plus près possible du sommet des bâtiments.*

- *Placer le nichoir le plus loin possible des fenêtres.*

- *Pour les nichoirs apposés, toutes les orientations conviennent, à condition de bénéficier d'un avant-toit ou de toute autre « avancée surplombante » suffisante, une corniche par exemple, qui protégera les nichoirs de la pluie et d'un long ensoleillement direct surchauffant. A défaut, le nichoir devra être équipé d'une double toiture inclinée à 45° (protection contre la chaleur et les prédateurs).*

- Éviter la proximité immédiate d'arbres ou plantes grimpantes, qui exposeraient les occupants des nichoirs aux attaques de prédateurs, et constitueraient des obstacles dangereux (arbre, lampadaire, hampe de drapeau, picots anti-pigeons...) dans la trajectoire d'approche/d'envol (un martinet noir approche son nid à 60-70 km/h).
 - Pour les nichoirs apposés sous les corniches, bien les coller sous celles-ci : une quinzaine de centimètres suffit pour que des pigeons viennent s'y reposer et souillent la façade et le trottoir.
 - A noter que le martinet peut cohabiter avec d'autres espèces d'oiseaux cavernicoles (rougequeue noir, moineau domestique, mésanges) sur le même site pour autant que les cavités soient suffisamment nombreuses pour éviter la compétition.
- ➔ Nichoirs hirondelles
- Le nichoir peut être placé sous les pentes du toit ou sous d'autres avancées "surplombantes" à l'extérieur des bâtiments. Évitez cependant d'installer le nichoir juste au-dessus d'une entrée ou trop près d'une route et préférez un endroit bien dégagé sous l'avancée d'un toit. Vous pouvez utiliser une planche à fientes en-dessous du nid pour éviter certains désagréments tels que les souillures de façade ou autres inconvenients.
 - HAUTEUR : le nichoir est à placer à 2 m du sol au minimum, l'idéal étant plus haut.
 - ORIENTATION : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il vaut mieux éviter le plein soleil et qu'il soit protégé de la pluie.
 - INFOS COMPLÉMENTAIRES : les hirondelles étant très fidèles aux lieux qu'elles occupent, il peut s'écouler un certain temps avant que les nichoirs soient occupés, mais une fois qu'ils le sont, il est possible d'accueillir une colonie illimitée d'hirondelles.
 - ASTUCE : les nids sont plus rapidement adoptés lorsqu'ils sont fixés sur un fond clair ou en bois, plus ressemblant à leur habitat naturel.
 - ENTRETIEN : les coques de nid en béton de bois sont particulièrement solides et ne devraient pas pourrir. Cependant, il est plus sûr de vérifier chaque année le nichoir, notamment les fixations des planches à équerre. Le nettoyage du nid n'est généralement pas indispensable avant plusieurs années d'utilisation.

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 21/08/2023 et émis le 02/10/2023 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre fermé et composé de maisons ou d'immeubles à appartements implantés en recul;
- Dans ce quartier, la rue de l'Anémone est une petite artère bordée d'arbre qui se situe entre la place Guy d'Arezzo et la rue Vanderkindere;
- La parcelle cadastrée Section C, n°1H54, sur laquelle porte la demande présente une forme carrée sur laquelle s'implante un immeuble qui occupe la largeur totale de la parcelle et présente une zone de recul;
- L'immeuble n°9 sur lequel porte la demande présente un gabarit rez + 4+ un local technique situé sur la toiture plate;
- Cet immeuble a été construit suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-24314-1965 qui a autorisé la construction d'un immeuble à appartements présentant :
 - une façade à rue composée de châssis en aluminium, de pierres blanches naturelles et de mosaïque couleur havane;
 - un étage technique et deux terrasses accessibles par l'escalier principal, implantés en toiture dont la façade avant du local technique est un mur en briques implanté en retrait et qui occupe la largeur totale de la parcelle;
- Aujourd'hui, selon les plans de la situation existante :
 - la façade avant présente un revêtement en ciment blanc;
 - l'étage technique présente une façade avant limitée aux droits des murs du local;
 - les deux terrasses autorisées n'existent plus;
- Le bâti environnant se caractérise par des constructions dont le gabarit varie entre un rez+2+toiture et un rez+4+toiture;
- La maison de droite (n°7), de style bel-étage, présente un gabarit rez+2+toiture à versants présentant 2 étages en façade arrière;
- La maison de gauche (n°11), de style contemporain, présente un gabarit similaire à la maison faisant l'objet de la demande dont le dernier étage est en retrait sur trois côtés;

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

- Créer un appartement à une chambre :
 - Rehausse de l'immeuble par la création d'un étage supplémentaire;
 - Rehausse du mur mitoyen de la façade arrière;

- Changement d'affectation de l'étage technique en logement;

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

- Le permis d'urbanisme 16-41187-2013 a autorisé la rehausse de l'immeuble par la construction d'un penthouse en toiture. Toutefois, ce permis n'a pas été mis en œuvre;

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

- Considérant que le permis 16-41187-2013 est périmé, le demandeur réintroduit une demande de permis pour la réalisation d'un penthouse;
- Considérant que cette construction respecte les normes en vigueur, s'intègre à l'environnement bâti et ne porte pas atteinte au voisinage, cette demande peut s'envisager;

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

- en matière de programme :
 - Un nouvel appartement à une chambre sera aménagé en toiture. Il sera accessible par l'escalier principal qui sera privatisé au niveau du 4^{ème} étage;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Il s'implante en recul de la façade avant afin de créer une terrasse et d'être moins visible depuis l'espace public. Il s'aligne à la façade arrière des étages inférieurs, ce qui implique une rehausse de la façade arrière;
 - Il s'aligne également en façade avant à l'étage technique existant et sur le mitoyen de la maison voisine de gauche. En façade avant, il effectue un retrait par rapport à la limite mitoyenne de gauche de 1,34m;
 - Ces retraits rendent le volume moins visible de l'espace public et sont cohérent avec l'étage situé en toiture de la maison voisine de gauche, construite en 2002 (PU 35156);
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Une terrasse orientée Sud-Est sera aménagée le long de la façade avant, offrant ainsi une vue sur les toits du quartier. Elle sera limitée par un garde-corps vitré;
 - Considérant que cette terrasse augmente les qualités du logement en offrant un espace extérieur au nouveau logement, cet aménagement peut s'envisager;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Les façades du nouveau volume seront isolées et en bardage bois avec une menuiserie en aluminium, ton gris moyen;
 - Ce choix esthétique apporte un contraste entre ce nouvel étage et les étages inférieurs existants;
 - Considérant que l'étage n'est pas visible depuis l'espace public, que les bardages en bois donnent un style cabane et apporte une légèreté en toiture. Ce contraste peut s'envisager;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Le projet s'adosse au mitoyen de gauche, tout en restant plus bas;
 - Toutefois, du côté du mitoyen droit, le nouveau volume présente une hauteur de 3m avec un recul de 1,55m par rapport à la limite au lieu de 3,00m, objet de la dérogation;
 - Considérant qu'il s'agit d'une dérogation minime en ce que le volume ne porte pas atteinte au voisinage, que ce recul le rend peu visible depuis l'espace public et moins massif;
 - Cette dérogation peut être accordée;

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

- Respecter les conditions émises par le service environnement ;

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

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°6.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 04/10/2023
objet n° 05

Dossier 16-46902-2023 - Enquête n° 151/23

Situation : Chaussée d'Alseberg 797

Objet : transformer un bâtiment existant (comprenant un commerce et un logement) en un bâtiment comprenant un commerce et 2 logements (duplex) avec accès séparés du commerce et agrandir en toiture celui-ci en vue d'y inscrire le programme désiré

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46902-2023 introduite en date du 01/03/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un bâtiment existant (comprenant un commerce et un logement) en un bâtiment comprenant un commerce et 2 logements (duplex) avec accès séparés du commerce et agrandir en toiture celui-ci en vue d'y inscrire le programme désiré sur le bien sis chaussée d'Alseberg 797 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2023 au 14/09/2023 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 :

01/03/2023 : dépôt de la demande;

13/04/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/05/2023 : réception des compléments;

21/08/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

31/08/2023 au 14/09/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/10/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «21/08/2023».

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 apparaitre ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par :
 - un habitat en ordre continu le long de la chaussée d'Alseberg formé essentiellement d'immeubles mixtes comportant des commerces, des bureaux ou des activités productives au rez-de-chaussée et des logements aux étages;
 - des immeubles à affectation mixte en intérieur d'îlot et de gabarit moindre;
 - des immeubles reconvertis en logements en intérieur d'îlot;
- Il en résulte un tissu densément bâti et mixte, au sein même des îlots;
- La parcelle sur laquelle porte la demande présente une largeur à rue d'environ 3,60 m et une profondeur d'environ 39 m. Elle présente la particularité d'être étroite.

- L'immeuble sur lequel porte la demande se compose d'un commerce, d'un atelier et d'un logement. Elle présente un gabarit R+2 avec toiture plate. Sa typologie architecturale se compose d'un enduit de ton blanc aux étages et de pierre bleue au rez-de-chaussée, de châssis en bois de ton gris, d'une devanture de ton blanc et d'une corniche en bois de ton gris foncé;
- Plusieurs infractions apparaissent par rapport à la situation de droit :
 - La typologie de la façade avant a été modifiée;
 - Le volume du rez-de-chaussée a été étendu;
- L'immeuble de droite (n°795) se compose d'un rez-de-chaussée commercial. Il présente un gabarit R+3 avec toiture plate. La parcelle sur laquelle s'implante l'immeuble est totalement imperméabilisée. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique de ton beige, de châssis de ton blanc et d'enseignes s'étendant sur 2 niveaux, du rez-de-chaussée au 1^{er} étage;
- L'immeuble de gauche (n°801) se compose également un commerce au rez-de-chaussée. Il présente un gabarit R+2. Sa typologie architecturale se compose d'une brique de parement de ton beige/gris et de châssis aluminium;

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

- La construction d'un étage supplémentaire;
- L'aménagement d'un logement supplémentaire;
- La réduction du volume du rez-de-chaussée;
- L'aménagement d'un patio au rez-de-chaussée;
- La modification de la typologie de la façade avant;
- L'extension du volume du 1^{er} étage;
- L'aménagement de toitures végétalisées;
- La construction d'un balcon au 2^{ème} étage;

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

- Le programme de l'immeuble est modifié en ce que le projet prévoit l'aménagement d'un logement supplémentaire, la réduction de la surface du commerce et la suppression de l'atelier;
- Le gabarit de l'immeuble est modifié en ce que le projet prévoit une rehausse de gabarit d'un étage;
- La typologie architecturale de l'immeuble est modifiée en ce que le projet prévoit une enseigne au rez-de-chaussée en façade avant, des châssis en bois de ton gris et de l'enduit de ton blanc;

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

- Considérant la localisation de l'immeuble à front de la chaussée d'Alseberg et dans un quartier mixte de fonctions;
- Considérant que le projet maintient un commerce au rez-de-chaussée et augmente l'offre de logements;
- Considérant que l'immeuble est repris en zones d'habitation, en liserés de noyau commercial et à front d'un espace structurant au PRAS;
- Considérant que le projet répond aux prescriptions du PRAS;
- Considérant que l'immeuble présente une attractivité en ce qu'il se situe à proximité de nœuds intermodaux;
- Considérant qu'il s'agit d'un immeuble plus bas que ces 2 voisins mitoyens;
- Considérant que le projet propose d'augmenter son gabarit tout en respectant les prescriptions du RRU en ce qu'il ne dépasse pas de plus de 3 m le voisin le plus bas sans dépasser le voisin le plus haut;
- Considérant que cette augmentation de gabarit est cohérente par rapport à la reconfiguration du skyline de cet axe structurant et par rapport à l'étroitesse en largeur de cet immeuble;
- Considérant que l'extension du volume du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ne porte pas atteinte aux constructions voisines et n'entraînent pas de dérogations au RRU;
- Considérant que ces extensions permettent d'inscrire aisément le programme du projet;
- Considérant le contexte très dense du quartier dans lequel s'inscrit l'immeuble et le caractère étroit de la parcelle, le projet respecte les prescriptions du RRU en ce qu'il ne dépasse pas les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et diminue le taux d'imperméabilisation de la parcelle;
- Considérant l'importante profondeur de l'immeuble, le projet propose un patio dont le rapport longueur et largeur permet une pénétration aisée de la lumière naturelle dans les locaux habitables et offre une solution intéressante compte tenu de la profondeur de la parcelle;
- Considérant que le projet prévoit 2 accès distincts entre les logements et le commerce ce qui est tout à fait qualitatif;
- Considérant que le sas d'entrée de l'immeuble est accessible de manière continue ce qui impacte la sécurité de l'immeuble ;

- Considérant que l'ouverture de ce sas n'empêche pas les intrusions ;
- Considérant que les 2 logements prévus (2 duplex 2 chambres) répondent aux normes minimales d'habitabilité;
- Considérant que le projet permet d'offrir au duplex du rez-de-chaussée l'accès au jardin ce qui n'est pas le cas actuellement;
- Considérant que le projet offre également un balcon pour le duplex du 2^{ème} étage respectant le Code civil;
- Considérant que les dimensions de ce balcon sont faibles pour un duplex 2 chambres et qu'il existe un mur mitoyen plus profond ;
- Considérant qu'en séance de commission de concertation, le demandeur a précisé sa volonté de pouvoir augmenter la profondeur de ce balcon dans les limites du mur mitoyen existant ;
- Considérant qu'en séance de commission de concertation, le demandeur a précisé que le local commun du rez-de-chaussée est destiné également à accueillir les vélos ;
- Considérant que l'aménagement de toitures végétalisées permet d'apporter des qualités paysagères à l'intérieur de l'îlot et s'inscrit dans une démarche durable;
- Considérant que le projet met en conformité l'enseigne de la façade avant et améliore la typologie de cette façade;
- Considérant que le projet maintien des châssis bois ce qui s'inscrit dans une démarche plus durable;
- Considérant le caractère hétéroclite de la typologie architecturale des constructions de la chaussée, le choix d'une teinte grise et de la mise en place d'un enduit de ton blanc ne sont pas de nature à porter atteinte à l'aspect de la chaussée;
- Considérant, toutefois, que les dimensions de la vitrine commerciale en façade avant sont peu qualitatives techniquement compte tenu de l'absence de soubassement ;
- Considérant que des colonies de moineaux et de martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Commune,
- Considérant qu'il serait opportun :
 - de prévoir des nichoirs sur le bâti compte tenu de la présence de ces colonies ;
 - de ne pas prévoir les travaux de la mi-avril à la mi-août si des oiseaux nidifient sur place ;
- Considérant que, pour information :
 - Nichoirs martinets
 - Meilleure orientation : N – NE - E
 - au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m
 - Le martinet est un oiseau grégaire, il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs (au minimum 2 ou 3) sur la même façade, de préférence le plus près possible du sommet des bâtiments.
 - Placer le nichoir le plus loin possible des fenêtres.
 - Pour les nichoirs apposés, toutes les orientations conviennent, à condition de bénéficier d'un avant-toit ou de toute autre « avancée surplombante » suffisante, une corniche par exemple, qui protégera les nichoirs de la pluie et d'un long ensoleillement direct surchauffant. A défaut, le nichoir devra être équipé d'une double toiture inclinée à 45° (protection contre la chaleur et les prédateurs).
 - Éviter la proximité immédiate d'arbres ou plantes grimpantes, qui exposeraient les occupants des nichoirs aux attaques de prédateurs, et constitueraient des obstacles dangereux (arbre, lampadaire, hampe de drapeau, picots anti-pigeons...) dans la trajectoire d'approche/d'envol (un martinet noir approche son nid à 60-70 km/h).
 - Pour les nichoirs apposés sous les corniches, bien les coller sous celles-ci : une quinzaine de centimètres suffit pour que des pigeons viennent s'y reposer et souillent la façade et le trottoir.
 - A noter que le martinet peut cohabiter avec d'autres espèces d'oiseaux cavernicoles (rougequeue noir, moineau domestique, mésanges) sur le même site pour autant que les cavités soient suffisamment nombreuses pour éviter la compétition.
 - Nichoirs moineaux
 - de 1m50 à 3m du sol
 - Meilleure orientation est, sud-est voire nord-est, sud si à l'ombre (par exemple sous une structure afin d'éviter une surchauffe du nid)
 - au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)
 - L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc de préférence des nichoirs multiples.
 - Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés.

- Considérant qu'en conclusion et compte tenu des contraintes de cette parcelle, le projet s'envisage et répond au bon aménagement des lieux;

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 la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - La modification du logement existant en 2 appartements duplex de 2 chambres est cohérent par rapport à la localisation de l'immeuble dans le tissu urbain (à savoir le long d'un axe structurant, proche de commodité commerciale et proche de nœuds intermodaux);
 - Ces 2 nouveaux logements respectent les normes minimales d'habitabilité et l'un d'eux profite du jardin du rez-de-chaussée ce qui n'est pas le cas en situation existante de fait;
 - L'aménagement de 2 nouveaux logements entraîne la suppression d'un atelier (qui profitait du jardin) mais le projet maintient un commerce au rez-de-chaussée ce qui s'inscrit dans le liseré de noyaux commerciales repris au PRAS;
 - Chaque appartement se compose d'un local de rangement;
 - Un local commun de 8 m² au rez-de-chaussée permet d'y stocker les vélos;

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

- Prévoir un soubassement en pierre sur la vitrine commerciale en façade avant;
- Revoir les proportions des divisions éventuelles de la vitrine commerciale en fonction de l'intégration du soubassement ;
- Prévoir un portillon ajouré à rue au niveau de la façade avant afin de fermer le sas d'entrée de l'immeuble ;
- Mettre à jour les dimensions du balcon du duplex du 2^{ème} étage en augmentant sa profondeur dans les limites du mur mitoyen existant ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la majeure partie des transformations de l'immeuble est tout à fait envisageable;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la typologie architecturale de l'immeuble et le balcon du 2^{ème} étage ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 – 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 04/10/2023
objet n° 06

Dossier 16-46975-2023 - Enquête n° 133/2023

Situation : Rue Alphonse Renard 81

Objet : transformer, étendre et rehausser une maison d'habitation unifamiliale, située en majeure partie sur le territoire de la Commune d'Ixelles, et dont l'accès est localisé sur le territoire de la Commune d'Uccle

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46975-2023 introduite en date du 21/04/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer, étendre et rehausser une maison d'habitation unifamiliale, située en majeure partie sur le territoire de la Commune d'Ixelles, et dont l'accès est localisé sur le territoire de la Commune d'Uccle sur le bien sis rue Alphonse Renard 81;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de 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 d'une construction mitoyenne;
 - non-respect de l'article n°6 : hauteur d'une construction mitoyenne;

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

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;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2023 au 14/09/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *S'étonne de la volonté de destruction de tous les éléments patrimoniaux de la maison actuelle, ce en réfutant et niant cette dite valeur, pourtant reconnue lors de la concertation suite à la première enquête publique de 2021;*
- *A savoir l'escalier, décrété comme banal, sans envergure ni fioriture. Or tout qui entrait dans cette demeure admirait sans retenue l'envolée et le beau bois clair et chaud de cet escalier qui donnait sur un palier desservant à gauche la suite parentale et à droite les chambres des enfants. Il est renseigné que la hauteur des rampes des paliers est dangereuse faisant moins de 75 cm. Ainsi toutes les remarques, déclarations le concernant sont négatives mais en contradiction avec la description qu'en a fait le service du patrimoine. Et l'architecte va même jusqu'à remettre en question la hauteur de la rampe pour des normes de sécurité; dès lors, faudrait-il démolir toutes les rampes des bâtiments art déco et art nouveau ? Cet argument venant d'un architecte qui dans son parcours a dû être sensibilisé aux différents mouvements artistiques laisse perplexe. Et pour quelles raisons s'acharner autant sur cet escalier ? Il semble que tout le projet se base sur la destruction de cet escalier pour conduire à la réalisation de transformation de cette maison unifamiliale en 3 appartements;*
- *L'architecte remet aussi en question la façade arrière qui ne serait pas harmonieuse, avec des ouvertures de 6 styles différents et un décalage volumétrique. Au contraire, cette architecture représente typiquement le style éclectique bruxellois (avec ouvertures différentes et un bow-window). Quant au décalage volumétrique, il est dû sur la gauche à la grande dimension de la cuisine, prévue pour les maisons de notables, de la grande bourgeoisie. De plus, cette façade arrière est en harmonie avec celle du 83 alors que le projet rompra cette harmonie;*
- *Pensait que le façadisme était une époque révolue de l'urbanisme bruxellois, période pendant laquelle, on le sait, les administrations communales ont autorisé la destruction de nombreux bâtiments patrimoniaux. Le devoir des administrations communales est de protéger systématiquement le patrimoine menacé par des projets spéculatifs de bâtiments de rapport;*

- Quand on parle de rénovation d'un bâtiment, il s'agit de conserver le bâtiment existant pour en améliorer le bâti, le confort ou la modernité. Concernant le projet du 81 rue Alphonse Renard, il ne s'agit pas d'une rénovation mais d'une démolition/reconstruction du bâtiment en n'en conservant que la façade. C'est ce qu'on a appelé à une époque heureusement révolue le façadisme et qui a constitué une triste caractéristique de l'urbanisme bruxellois des années 80 et qui a largement contribué à la disparition du patrimoine architectural bruxellois;
- Ce projet constitue une modification totale des volumes existants qui ne conserve aucun élément du bâtiment actuel. Même l'escalier magnifique autour duquel les volumes de la maison unifamiliale actuelle sont distribués sera sacrifié sous les coups du marteau piqueur!! Et cela malgré les recommandations de la commission de concertation suite à la première enquête publique;
- Il est évident que la conservation de l'escalier central de la maison actuelle empêche la réalisation de ce projet des trois appartements. C'est la raison pour laquelle l'architecte s'acharne dans sa nouvelle demande de permis sur l'escalier, sans caractère, pas aux normes, sans valeur patrimoniale... allant même jusqu'à mobiliser les administrations communales pour essayer d'obtenir le retrait de la décision de la dernière commission de concertation avant même le dépôt du nouveau permis; cela enfreint les règles de transparence de l'enquête publique;
- Ce projet est un empiement de trois niveaux et une densification massive des volumes (de 1469,99 m³ à 1730,67m³) et de la superficie actuelle de la maison existante (le niveau R+3, appelé étage "Kangourou" passe de 14,66m² à 87,17m²!);
- C'est également un projet complètement anachronique par rapport aux recommandations de politiques urbaines de la région et des communes bruxelloises de réduction de l'utilisation de la voiture individuelle par les ménages: le projet prévoit deux places de parking à l'intérieur du bâtiment avec la place en rue devant le bâtiment, on compte trois places de parking pour une maison unifamiliale? Cette proposition confirme bien par contre le projet d'appartements avec une place de parking par appartement;
- La dernière remarque concerne la construction en intérieur d'îlot: l'augmentation de la minéralisation d'une partie de la parcelle (+2,34m²) avec l'augmentation de la profondeur du bâtiment. De plus, la parcelle perd plus de 20m² de pleine terre, essentielle pour l'infiltration des eaux pluviales. Le projet propose de creuser le sous-sol pour créer de nouvelles places de parking, par contre aucune citerne d'eau pluviale n'est prévue! Ces demandes sont une enfreinte à la protection des îlots bruxellois d'autant plus importante aujourd'hui que Bruxelles, comme la plupart des grandes villes, est confrontée au changement climatique et à des phénomènes comme celui des îlots de chaleur et doit par conséquent protéger systématiquement les îlots de jardins intérieurs. La maison voisine pourrait potentiellement, si le permis est accordé pour ce projet, également déroger à la protection des îlots intérieurs et continuer de construire en intérieur d'îlots pour "s'aligner" sur la nouvelle maison, comme celle-ci propose aujourd'hui de s'aligner sur le bâtiment plus profond de droite, et se poursuivra la destruction progressive mais certaine des jardins et des intérieurs d'îlots bruxellois malgré les décisions de les protéger;
- Pour conclure, ce projet architectural ne respecte aucune des recommandations en matière d'urbanisme et d'architecture durables de la région bruxelloise. Ce projet n'est pas tout simplement pas un projet architectural du 21e siècle;
- Une première demande de permis d'urbanisme a été introduite auprès des communes d'Uccle et d'Ixelles en mars 2021. Les conditions émises par la Commission de concertation dans son avis favorable conditionnel unanime prescrivent entre autres de :
 - «[...]»
 - Supprimer l'usage de la terrasse du 2e étage et y prévoir un aménagement paysager et pérenne et qualitatif et renoncer à la rehausse du mur mitoyen au droit de cette toiture;
 - Inscire la façade arrière en retrait en mitoyenneté de gauche en supprimant la couverture de cette toiture plate;
 - Procéder à ce même retrait au 3e étage [...]
- On lit dans la note explicative du nouveau projet « Cette demande porte sur un projet modifié qui répond aux préoccupations de la Commission de concertation [...] »
- On ne peut pas être d'accord avec cette affirmation pour les raisons suivantes :
 - L'usage de la terrasse du 2e étage n'a été supprimé que partiellement. On voit que la terrasse du R+2 a une profondeur de 162,9 cm, dont 90 cm de terrasse existent. Cette partie de la toiture plate est couverte, donc la façade arrière n'est pas en retrait en mitoyenneté de gauche au 2e étage. On peut dire la même chose pour le 3e étage. Par conséquent, le projet ne respecte pas les prescriptions dictées par la Commission de concertation;
- On lit dans la note explicative du nouveau projet : « Le projet ne présente pas de nuisance sur le bien voisin, les vues et impacts de luminosité étant adéquatement pris en compte. »
- On ne peut pas être d'accord non plus avec cette affirmation pour les raisons suivantes :
 - L'harmonisation de la façade arrière : Le projet prévoit une augmentation de la profondeur du bâtiment existant et son alignement sur le bâtiment de droite beaucoup plus profond que le bâtiment mitoyen, qui se trouve à côté gauche, est déjà en recul par rapport à la situation existante;
- Ce qui est notifié dans la note explicative du projet ne correspond pas à la situation réelle :
 - « Au R+2, il est proposé, outre la démolition de cheminée, d'installer petite terrasse verdurisée. Ce projet implique une rehausse du mur du côté de la maison voisine de gauche. La maison voisine étant implantée au Sud, elle ne subira pas de perte d'ensoleillement ni de problème de vue depuis cette terrasse, qui n'emporte aucun impact sur les terrains voisins.»
 - Et encore : « [...] au regard de l'orientation de la maison et de l'alignement sur les bâtis voisins, l'extension n'implique aucune répercussion sur l'ensoleillement des parcelles environnantes. Enfin, la terrasse est prévue avec des bacs à plantes fixes le long des espaces mitoyens afin de limiter les vues vers les jardins voisins et respecter les règles du Code civil.»
 - En l'état actuel, il n'y a pas de mur entre la toiture plate du R+1 et l'habitation voisine. Il y a un conduit de cheminée qui s'élève sur plusieurs mètres pour permettre l'évacuation des fumées;
 - Après la démolition de la cheminée, le nouveau mur aurait une profondeur totale de 2,89 mètres du bord du mur de l'habitation voisine.
 - Contrairement à ce qui est avancé par le propriétaire dans son projet, la maison voisine va être fortement impactée par ce nouveau mur. Les derniers niveaux vont perdre en luminosité et elle subira une forte réduction de la vue d'ensemble sur l'îlot et le ciel côté droit, ce qui renforcera le sentiment d'enclavement de la maison. Si les

transformations proposées ont – entre autres – pour objectif d’améliorer la luminosité des espaces de la nouvelle maison avec un apport plus important d’éclairage naturel, cela est fait aux dépens de la qualité des espaces et de l’éclairage naturel de l’habitation voisine;

- *L’augmentation importante de la profondeur du bâtiment au R+2 de 2,89m et l’élévation d’un mur de presque 3m de largeur du R+2 jusqu’au R+3 aura pour conséquence une perte certaine de luminosité et d’ensoleillement sur la terrasse du 1^e étage et la fenêtre du 2^e étage;*
- *En plus, il faut considérer que l’immeuble à gauche de l’habitation voisine déroge déjà largement à l’art.4 du titre I du RRU: il couvre plus ou moins 90% de la profondeur du terrain et dépasse de plus de 16 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction. Le projet de transformation du côté droit de la maison voisine va renforcer la situation d’enclavement et d’encastrement de la maison entre deux bâtiments plus hauts et plus volumineux;*
- *Le projet ne respecte pas non plus l’intimité réciproque entre voisins, en raison notamment de la vue plongeante sur les terrasses. Les distances concernant les vue obliques ne sont pas non plus respectée strictement (insuffisance des bacs à fleurs);*

DEROULEMENT DE L’INSTRUCTION

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

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

21/04/2023 : dépôt de la demande;

05/06/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

02/08/2023 : accusé de réception d’un dossier complet et demande d’avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Commune limitrophe - Commune d’Ixelles;

31/08/2023 au 14/09/2023 : enquête publique sur la demande telle qu’introduite;

04/10/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D’INSTANCES

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

- l’avis de la Commune d’Ixelles sollicité en date 02/08/2023 et émis au travers de la présente délibération;

MOTIVATION DE L’ACTE

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

- Le bâtiment concerné par la demande est une maison unifamiliale mitoyenne datant de 1926 située au 81, rue Alphonse Renard à 1180 Uccle;
- Bien que contemporaine de la fin de l’art nouveau et du début du modernisme, l’architecture de cette bâtisse est résolument ancrée dans un historicisme caractéristique du style beaux-arts belge;
- Le bien présente un gabarit R+1 avec une toiture en recul;
- Dans la plus pure tradition bruxelloise, si un soin presque maniéré a été appliqué à la composition de la façade à front de rue, à l’inverse, la façade arrière de la maison n’est absolument pas harmonieuse. Elle présente 6 styles d’ouverture différents et des décalages volumétriques aléatoires avec les constructions mitoyennes;
- En plan, le bâtiment est un reflet de la manière de vivre de la petite bourgeoisie au début du XX^{ème} siècle. Le plus évident est la séparation spatiale (et sociale) entre les propriétaires et le personnel de maison;
- Ainsi, les espaces servants (cuisines, salles de bain, circulations), sont très clairement séparés des pièces de vie. Les espaces sont donc fortement cloisonnés, les circulations sont sombres et prennent une place importante. Par exemple, pour se rendre de la cuisine à la salle à manger, il s’agit d’ouvrir pas moins de 3 portes;
- La maison est plus petite que ses voisines mitoyennes et forme donc un renforcement dans l’alignement de la rue. En effet, les deux maisons voisines présentent un gabarit de R+2+ 1 étage sous toiture, alors que celui du bâtiment visé par la demande est un gabarit R+1 surmonté d’un deuxième étage (bris de comble Mansart) en second plan derrière la corniche et d’un étage sous comble habitable. Ainsi, Il existe une différence de hauteur de 2m69 entre la corniche du bâtiment en question et la corniche de son voisin mitoyen gauche (n°83) et de 3m30 avec celle du n°79 (voisin de droite), soit l’équivalent d’un étage généreux;
- La maison mitoyenne de droite (n° 79) a été conçue par le même architecte, DESRUELLES Alexandre, à moins de 10 ans d’intervalle. Comme la maison visée par le projet, elle dispose d’une façade style beaux-arts. Pourtant, si le vocabulaire architectural employé pour ces deux réalisations reste virtuellement identique, les proportions proposées sont fondamentalement différentes : l’étage supplémentaire apporté au n°79 modifie drastiquement le ratio hauteur / largeur de la façade la rendant nettement plus élancée;

- Les immeubles de la rue présentent généralement un gabarit plus important que la maison sur laquelle porte la demande, avec au minimum un R+2+toiture;

Considérant que les caractéristiques architecturales et urbanistiques de la situation existante font apparaître ce qui suit :

- Architecture. Le bâtiment concerné par la demande est une maison unifamiliale mitoyenne datant de 1926 :
 - L'architecture de la maison correspond au style beaux-arts belge, bien que contemporaine à la fin de l'art nouveau et au début du modernisme;
 - Dans la tradition bruxelloise, la composition de la façade côté rue est particulièrement soignée;
 - La maison mitoyenne de droite (n°79) a été conçue par le même architecte, Desruelles Alexandre, à moins de 10 ans d'intervalle. À l'instar de la maison concernée par le projet, elle dispose d'une façade de style beaux-arts. Pourtant, les proportions proposées sont fondamentalement différentes : l'étage supplémentaire apporté au n°79 modifie drastiquement le ratio hauteur / largeur de la façade en la rendant nettement plus élancée;
- Gabarit. Le bien présente un gabarit R+1 avec une toiture à mansards :
 - La maison est plus petite que ses voisines mitoyennes et forme donc un renforcement dans l'alignement de la rue. En effet, les deux maisons voisines présentent un R+2+1 étage sous toiture. La maison concernée par le projet est dotée d'un R+1, d'un deuxième étage mansardé en second plan derrière la corniche et d'un étage habitable sous les combles. Ainsi, il existe une différence de hauteur de 2m69 entre la corniche du bâtiment en question et la corniche de son voisin mitoyen gauche (n°83) et de 3m30 avec celle du voisin de droite (n°79), soit l'équivalent d'un étage généreux;
 - Les immeubles de la rue présentent généralement un gabarit plus important que la maison en projet, avec au minimum un R+2+toiture;
- Façade arrière. À l'inverse, la façade arrière de la maison n'est absolument pas harmonieuse. On y recense six styles d'ouverture différents et des décalages volumétriques aléatoires avec les constructions mitoyennes;
- Organisation intérieure. L'organisation des pièces de la maison reflète la manière de vivre de la petite bourgeoisie au début du XX^{ème} siècle. Le plus évident est la séparation spatiale entre les propriétaires et le personnel de maison. Ainsi, les espaces servants (cuisines, salles de bain, circulations) sont séparés des pièces de vies et sont fortement cloisonnés. Les circulations sont sombres et prennent une place importante. Par exemple, pour se rendre de la cuisine à la salle à manger, il faut passer par trois portes;

Considérant l'historique de la parcelle et l'avis de la Commission de concertation du 29/09/2021 intervenu dans le cadre de l'instruction du permis d'urbanisme n° 16-45769-2021 et motivé comme suit :

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

- Elle vise à transformer et étendre la maison unifamiliale, tout en respectant le caractère architectural de la maison;
- Pour ce faire, le projet prévoit les interventions suivantes :
 - Rehausser la maison afin de pouvoir profiter de 4 grandes chambres avec salles de douche ainsi que d'une grande chambre parentale avec bureau;
 - Harmoniser la façade arrière dans un style contemporain pour faire notamment entrer davantage de lumière naturelle dans la maison;
 - Décloisonner le rez-de-chaussée afin de bénéficier de belles pièces de vie orientées vers le jardin;
 - Installer un ascenseur afin de pouvoir accueillir des personnes avec une mobilité plus réduite;
 - Installer un ascenseur à voiture accessible par la porte de garage existante, afin de bénéficier de deux espaces de stationnement sans devoir dénaturer la maison, et désencombrer ainsi la rue d'une voiture supplémentaire;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison en lui offrant des espaces de vie plus généreux, tout en tentant d'harmoniser le gabarit avec les volumes voisins;
- La rehausse :
 - Le projet prévoit de rehausser la maison d'un niveau afin de pouvoir créer des chambres confortables et naturellement éclairées. De ce fait, la maison présentera un gabarit de R+2+ toiture, avec des proportions strictement identiques à celles de l'immeuble voisin de droite, du même style et dû au même architecte;
 - En effet, pour rappel, la maison est un étage plus bas que ses deux voisins mitoyens et que le gabarit moyen de la rue. Dès lors, cette rehausse, qui s'aligne sur ces gabarits mitoyens, peut s'envisager;

- De plus, cette solution a pour effet d'améliorer le manque de verticalité que le bâtiment présente par rapport aux façades voisines. D'un point de vue urbanistique, l'alignement des corniches au R+2 offrira une meilleure lisibilité du « front de rue »;
- La rehausse de la corniche de 3,2 m donne la possibilité d'obtenir un véritable R+2 non mansardé et un étage sous toiture (comme les bâtiments mitoyens) sans pour autant modifier le nombre de niveaux existants;
- Le projet tend à s'intégrer au maximum en respectant au mieux les caractéristiques de la façade actuelle et à proposer une rehausse totalement intégrée au style Beaux-Arts de la façade d'Alexandre Desruelles;
- Pour ce faire, le projet conserve à la fois le vocabulaire architectonique (les encadrements de fenêtres en pierre de France moulurées à l'ancienne avec leurs clefs de voûte, les bandeaux verticaux de pierre en peigne, la corniche fortement travaillée, etc.), mais aussi les matériaux d'origines et leur mise en œuvre (pierre de France, briques rouges, châssis en bois,...). Les balustrades seront réalisées à l'identique en utilisant des profils indiscernables de ceux datant de 1926;
- La corniche existante sera démontée et remplacée plus haut. Dans l'impossible, la nouvelle corniche sera exactement identique à l'existante;
- Enfin, la composition de la façade et les dimensions des nouvelles ouvertures suivent le dessin de la façade existante par l'architecte Desruelles (tout en respectant les nouvelles exigences en termes d'éclairage naturel pour les chambres);
- La rehausse sera dès lors visuellement peu discernable de la partie d'origine;
- L'aménagement intérieur :
 - Le projet a totalement repensé la circulation interne afin de rationaliser et d'ouvrir au maximum les pièces de vie. Dans ce but, l'entrée actuelle étroite et sombre sera remplacée par un véritable hall d'entrée, généreux dans ses proportions et dans son éclairage naturel. Ce hall confortable donne sur une grande pièce de vie complètement ouverte offrant de belles vues sur le jardin. La nouvelle cage d'escalier est placée de manière à être un élément central et monumental de la maison;
 - Dans l'esprit de respect du patrimoine qui dicte les options du projet, il est prévu de conserver les moulures les plus remarquables, mais aussi de conserver la structure du plancher de certaines parties du R+1;
 - Le R+1 est repensé dans son intégralité pour y faire un étage « Master Bedroom », prévoyant la chambre et un espace bureau ouvert sur le jardin. Tandis que les espaces servants comme la salle de bain et le dressing se trouvent du côté rue;
 - Le R+2 et l'étage sous toiture desservent 4 chambres confortables avec leurs dressings et leurs salles de douche attenantes;
 - La rénovation des différents niveaux permet donc un agrandissement des espaces de vie et des espaces de nuit. Elle diminue et rationalise les espaces de circulation en simplifiant les halls de nuit;
- L'harmonisation de la façade arrière :
 - La façade arrière existante est composée de volumes disparates qui la rendent inesthétique et ne permet pas aux espaces intérieurs de bénéficier d'un bel éclairage naturel, cette façade étant pourtant orientée sud-est;
 - Dès lors, le projet opte pour l'uniformisation de ces volumes et prévoit de longues baies vitrées afin de maximiser l'apport de lumière naturelle;
 - Toujours dans cette idée d'ouverture des espaces de vie intérieure, il est prévu d'élargir l'ancienne annexe en supprimant l'accès direct à la cave par le jardin et de l'aligner au volume de l'annexe existante. Ceci permet de disposer d'un salon avec un seul volume plus cohérent et plus ouvert sur l'extérieur. La partie de droite est légèrement augmentée afin de se rapprocher de la profondeur du voisin mitoyen de droite et bénéficier ainsi d'un meilleur éclairage naturel;
 - La transformation de la façade arrière permet d'ouvrir cette maison sur son jardin et d'uniformiser une façade qui était jusqu'alors chaotique. Elle donne aussi la possibilité d'améliorer considérablement l'isolation de la maison avec une stratégie d'isolation par l'extérieur pour la façade arrière et une isolation par l'intérieur pour toute la façade avant;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve et renforce la nomenclature de la maison unifamiliale en améliorant les qualités d'habitabilité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'inscrit dans le développement volumétrique des constructions mitoyennes, mais prévoit néanmoins une rehausse importante du côté de la maison voisine de gauche. Toutefois, cette maison voisine est implantée au Sud du projet et ne subira dès lors pas de perte d'ensoleillement;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet conserve les principaux aménagements paysagers de la parcelle;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet propose la création de 2 emplacements de stationnement superposés au sein de la maison et l'accès à ceux-ci sera géré via un ascenseur intérieur;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'épuration :

- les infrastructures existantes sont conservées et le projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Uccle relatif à la gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - S'agissant du Titre I du RRU, le projet implique une dérogation, qui est, pour l'essentiel, préexistante au projet;
 - En étendant latéralement le volume de l'annexe existant, le projet implique une dérogation à l'article 4;
 - Toutefois, cette dérogation est d'une ampleur limitée. Elle permet de créer un seul volume, plus cohérent pour le salon. Enfin, elle n'implique aucune nuisance pour le voisinage, en ce que ce nouveau volume est situé au centre de la parcelle et n'implique aucune perte d'ensoleillement;
 - De plus, la création d'une terrasse au R+2 implique une deuxième dérogation à l'article 4. Cette dérogation est accentuée volumétriquement par la couverture de cette terrasse et l'amorce de la toiture rehaussée en mitoyenneté;
 - Cette dérogation d'ampleur relative du fait de la géométrie des lieux, aura un impact envers la maison voisine de gauche en ce qui concerne les dégagements visuels et son enclavement. Il y aurait lieu de limiter ce développement en supprimant l'usage de la terrasse du deuxième étage au profit d'une toiture recevant un aménagement paysager, et maintenir le racul de la façade arrière en mitoyenneté;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Cette dérogation est inhérente au dépassement de profondeur et nécessite dès lors d'être réduite;

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 relatif à l'application de l'art. 207, §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - Le projet propose une extension respectueuse des caractéristiques patrimoniales de la maison existante, notamment en façade avant. La façade arrière présente une composition contemporaine;
 - Les interventions principales interviennent au droit des espaces présentant moins d'intérêt en matière de valeur patrimoniale et de typologie. Toutefois, il est regrettable d'implanter un ascenseur au droit de la cage d'escalier existante, rendant la lecture de ce volume plus complexe. Dans le même objectif de conservation de la lecture patrimoniale de certaines travées de la maison, il y a lieu de conserver l'intégrité de l'enfilade des espaces au rez-de-chaussée et des menuiseries associées à ces pièces, afin d'améliorer la transition entre les volumes anciens et les volumes rénovés contemporains;

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

- supprimer l'usage de la terrasse du deuxième étage et y prévoir un aménagement paysager pérenne et qualitatif, et renoncer à la rehausse du mur mitoyen au droit de cette toiture;
- inscrire la façade arrière en retrait en mitoyenneté de gauche en supprimant la couverture de cette toiture plate;
- procéder à ce même retrait au 3^{ème} étage;
- conserver la lecture patrimoniale de certaines travées de la maison, en renforçant l'intégrité de l'enfilade des espaces au rez-de-chaussée et des menuiseries associées à ces pièces, ainsi que du volume de la cage d'escaliers, afin d'améliorer la transition entre les volumes anciens et les volumes rénovés contemporains;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options de la transformation et de l'extension de l'immeuble peuvent s'envisager dans une certaine mesure et dans le respect des caractéristiques patrimoniales de la maison;
- d'être accessoires en ce que le projet sera d'avantage intégré à son environnement bâti;
- 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;

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT. »

Considérant que le demandeur n'a pas souhaité répondre aux conditions édictées par la Commission de concertation, et que le permis a été refusé par la Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 22/02/2022. Ce refus a été confirmé en recours au Gouvernement;

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

- La présente demande vise principalement à rénover et réhausser la maison. Le demandeur a élaboré le projet en vue de faire correspondre le bien avec son projet de vie et pouvoir ainsi y accueillir confortablement une famille, tout en tendant à respecter le caractère architectural de la maison;
- Pour ce faire, les interventions suivantes sont prévues :
 - Rehausser la maison afin de pouvoir profiter de 4 grandes chambres avec salles de douche ainsi que d'une grande chambre parentale avec bureau;
 - Harmoniser la façade arrière dans un style contemporain pour faire notamment entrer davantage de lumière naturelle dans la maison;
 - Décloisonner le rez-de-chaussée afin de bénéficier de belles pièces de vie orientées vers le jardin;
 - Prévoir une habitation kangourou dans l'étage sous toiture;
 - Installer un ascenseur afin de pouvoir accueillir des personnes avec une mobilité plus réduite;
 - Installer un ascenseur à voiture afin de bénéficier de deux espaces de stationnement, sans devoir dénaturer la maison, et désencombrer ainsi la rue d'une voiture supplémentaire;

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

- Le projet vise à rénover la maison et à la rehausser, tout en conservant l'aspect architectural de la façade avant. Au niveau de l'aménagement intérieur, le projet vise à créer des espaces de vies modernes et confortables et la création d'une habitation kangourou. Finalement, le projet propose l'harmonisation de la façade arrière actuellement disgracieuse;
- Conservation de la façade avant avec rehausse :
 - Dans la perspective d'uniformiser le bien avec les maisons voisines et d'agrandir les espaces de vie, le demandeur propose de rehausser la maison d'un niveau;
 - La rehausse peut se justifier dès lors qu'elle s'aligne sur les gabarits mitoyens, étant un étage plus bas que ses deux voisins mitoyens et que le gabarit moyen de la rue. La maison présentera ainsi un gabarit de R+2+toiture, avec des proportions strictement identiques au voisin de droite, du même style et architecte;
 - De plus, cette solution a pour effet d'améliorer le manque de verticalité que la maison présente par rapport aux façades voisines. D'un point de vue urbanistique, l'alignement des corniches au R+2 offre une meilleure lisibilité du « front de rue »;
 - Par ailleurs, la rehausse de la corniche de 3m20, offre l'avantage d'obtenir un véritable gabarit R+2 non mansardé et un étage sous toiture, sans pour autant modifier le nombre de niveaux existants. Les nouveaux espaces ainsi créés permettront l'installation de chambres confortables et naturellement éclairées;
 - D'un point de vue architectural, pour le traitement de cette rehausse, il existe plusieurs solutions qui témoignent de philosophies différentes :
 - soit une rehausse traitée de manière résolument contemporaine, en rupture totale et assumée avec le style beaux-arts;
 - soit, en accord avec la charte de Venise de 1964 et conformément aux préceptes de Camillo Boito, une rehausse cherchant à s'intégrer dans un tout homogène tout en acceptant de marquer distinctement sa différence de temporalité;
 - soit, en droite ligne avec le travail d'Eugène Viollet-le-Duc, une intégration maximale de la rehausse afin de proposer une vision d'ensemble cohérente et respectant les caractéristiques remarquables de la façade actuelle;
 - il a été décidé d'opter pour la troisième option;
 - Le projet proposé vise à s'intégrer au maximum dans le cadre bâti en respectant au mieux les caractéristiques de la façade actuelle et de faire une rehausse totalement intégrée au style beaux-arts de la façade d'Alexandre Desruelles;
 - Pour ce faire, tant le vocabulaire architectonique (les encadrements de fenêtres en pierre de France moulurées à l'ancienne avec leurs clefs de voûte, les bandeaux verticaux de pierre en peigne, la corniche fortement travaillée, etc.) que les matériaux d'origine et leur mise en œuvre (pierre de France, briques rouges, châssis en bois...) sont conservés. Néanmoins, il y a lieu de renoncer à la teinte foncée des châssis de la façade principale, et prévoir des menuiseries moulurées de teinte blanche ;

- Pour atteindre ce degré d'intégration, le demandeur a l'intention de travailler avec des entreprises spécialisées dans ce genre de travaux. L'entreprise Briot a notamment été contactée afin de travailler de nouvelles pièces qui soient en tous points similaires aux parties existantes;
- De même, l'entreprise de Ferronnerie Janssens refera les balustrades à l'identique en utilisant des profils indiscernables de ceux datant de 1926;
- La corniche existante sera démontée et remplacée plus haut. Dans l'impossible, la nouvelle corniche sera exactement identique à l'existante;
- Enfin, la composition de la façade et les dimensions des nouvelles ouvertures suivent le dessin de la façade existante par l'architecte Desruelles, tout en respectant les nouvelles exigences en termes d'éclairage naturel pour les chambres;
- La rehausse sera dès lors visuellement indiscernable de la partie d'origine;
- Vu ce qui précède, les options du projet ne peuvent être qualifiées de façadisme mais d'intégration étudiée d'une rehausse répondant aux besoins de l'aménagement d'une vaste maison unifamiliale;
- Pour rappel, dans le cadre de l'instruction de la première demande de permis, tant les communes et la Commission de concertation que le Collège d'urbanisme ont approuvé la rehausse proposée de en façade avant;
- Espaces de vie modernes et confortables :
 - Le projet prévoit un espace intérieur qui répond parfaitement aux modes de vie modernes. La circulation interne a ainsi été totalement repensée afin de rationaliser et d'ouvrir au maximum les pièces de vie;
 - Au rez-de-chaussée, le hall d'entrée actuel est élargi et donne directement sur une grande pièce de vie complètement ouverte, offrant de belles vues sur le jardin. Dans la travée droite de la maison, l'on trouve, en enfilade, un salon côté rue et une grande cuisine disposant de larges baies vitrées et qui donne sur le jardin;
 - Les moulures les plus remarquables et les portes anciennes sont maintenues, mais cette démarche mérite d'être plus aboutie en conservant l'intégrité de l'espace arrière de droite présentant un oriel sur le jardin. L'extension prévue en mitoyenneté de gauche devra être réduite en largeur de sorte à correspondre avec le mur de refend existant et assurer un apport d'éclairage naturel suffisant dans la cuisine ;
 - La nouvelle cage d'escalier s'installe quant à elle comme un élément central de la maison et est orientée pour bénéficier de l'éclairage naturel. Elle remplace l'ancien escalier, qui, en plus de ne bénéficier d'aucun éclairage naturel, ne présente pas d'intérêt patrimonial;
 - Cependant, l'implantation de l'ascenseur vient perturber la lecture de ce nouvel espace et engendre une profondeur de bâtisse importante du côté de la maison voisine de gauche, déjà enclavée;
 - Le R+1 est également repensé pour y faire un étage « Master Bedroom », prévoyant une chambre et un espace bureau ouverts sur le jardin. La salle de bain et le dressing se trouvent du côté de la rue;
 - Une large terrasse en grande partie existante est aménagée à cet étage. Toutefois, cet aménagement nécessite des rehausses de murs mitoyens en vue de se conformer aux dispositions du Code Civil, ce qui n'est pas souhaitable en raison de l'enclavement engendré. Cette terrasse nécessite d'être réduite en maintenant des reculs inaccessibles de 190 cm de part et d'autre. Vu la réduction du volume au rez à droite afin de conserver l'oriel, la partie de terrasse de droite sera certainement supprimée ;
 - La structure du plancher de certaines parties du R+1, qui présente un intérêt patrimonial, est maintenue;
 - Le R+2 dessert deux chambres confortables avec leurs salles de douche et leurs dressings attenants;
 - Cet étage présente une petite terrasse comprenant une partie encastrée et une partie verdurisée non accessible. Néanmoins, cette option engendre des rehausses en mitoyenneté non souhaitables du côté de la maison voisine de gauche;
 - De plus, la création d'une terrasse au R+2 implique une rehausse du mur mitoyen. Cette rehausse est accentuée volumétriquement par la couverture de cette terrasse et l'amorce de la toiture rehaussée en mitoyenneté;
 - Cette option d'ampleur relative du fait de la géométrie des lieux, aura un impact envers la maison voisine de gauche en ce qui concerne les dégagements visuels et son enclavement. Il y aurait lieu

de limiter ce développement en supprimant l'usage total de la terrasse du deuxième étage au profit d'une toiture recevant un aménagement paysager, et maintenir le recul de la façade arrière en mitoyenneté, et qui sera également opéré au niveau de la toiture. Cette modification pourra être facilitée par la suppression de l'ascenseur intérieur et une meilleure compacité du nouvel escalier;

- L'étage sous toiture est aménagé afin de pouvoir accueillir un logement kangourou (ex. personne âgée de la famille). Il présente dès lors une grande chambre avec dressing, une salle de douche avec WC ainsi qu'une petite cuisine et une pièce de vie;
- Au sous-sol, un espace « bien-être » et des sanitaires de grandes dimensions sont aménagés;
- Le projet propose à chaque étage de larges baies vitrées donnant directement vue et/ou accès au jardin et terrasse. L'aménagement intérieur, décroché, offre en outre un éclairage naturel optimal en parfait accord avec les tendances architecturales contemporaines;
- La rénovation des différents niveaux améliore les qualités d'habitabilité du logement unifamilial grâce à l'agrandissement des espaces de vie et de nuit et aux halls de circulation ainsi rationalisés;
- Le projet propose un logement kangourou encourageant la solidarité entre différentes générations;
- Harmonisation de la façade arrière :
 - Le projet propose de modifier la façade arrière existante, composée de volumes disparates la rendant inesthétique. Cette architecture ne permet en effet pas aux espaces intérieurs de bénéficier d'un bel éclairage naturel, bien que la façade arrière soit orientée Sud-est;
 - Il est alors proposé d'uniformiser ces volumes et d'installer de longues baies vitrées afin de maximiser l'apport de lumière naturelle;
 - Au rez, afin d'ouvrir les espaces de vie intérieurs, il est prévu d'élargir l'ancienne annexe en supprimant l'accès direct à la cave par le jardin et de l'aligner au volume de l'annexe existante. Ceci permet de disposer d'une pièce de vie avec un seul volume plus cohérent et plus ouvert sur l'extérieur. La partie de droite est légèrement augmentée afin de se rapprocher de la profondeur du voisin mitoyen de droite et bénéficier ainsi d'un meilleur éclairage naturel;
 - Le projet conserve les principaux aménagements paysagers de la parcelle, dont l'essentiel de la surface de jardin;
 - Au R+1, il est prévu de remplacer et d'agrandir la terrasse dans le prolongement des baies vitrées attenantes à la chambre et à l'espace bureau de la « Master Bedroom ». Cette terrasse s'inscrit dans le développement des murs mitoyens existants et sera peu utilisée vu les fonctions attenantes;
 - Au R+2, il est proposé, outre la démolition de cheminée, d'installer petite terrasse verdurisée. Ce projet implique une rehausse du mur du côté de la maison voisine de gauche. La maison voisine étant implantée au Sud, elle ne subira pas de perte d'ensoleillement mais bien des problèmes de dégagement visuel et d'enclavement ce qui n'est pas souhaitable car accentue le déséquilibre des bâtis, et d'autant plus qu'il n'est pas opportun de démultiplier les terrasses aux étages pour une maison unifamiliale;
 - Dans l'étage sous toiture, le projet intègre deux lucarnes permettant s'assurer la continuité de la lecture du versant, avec de grandes vitres pour, à nouveau, permettre l'entrée de lumière dans les espaces intérieurs;
 - La transformation de la façade arrière offre l'avantage d'améliorer considérablement l'isolation de la maison, avec une stratégie d'isolation par l'extérieur pour la façade arrière et une isolation par l'intérieur pour toute la façade avant. La construction en un seul volume permet en outre de diminuer le nombre de ponts thermiques;
 - En outre, la nouvelle toiture répondra aux normes actuelles de performances énergétiques et les travaux porteront également sur l'isolation de l'ensemble des murs froids de la maison. La maison sera ainsi moins énergivore et conforme aux exigences actuelles en termes de PEB;
 - L'harmonisation de la façade arrière dans un style contemporain permet d'uniformiser la façade jusqu'alors chaotique, d'offrir une ouverture de la maison sur le jardin et de faire entrer davantage de lumière naturelle et, finalement, d'améliorer considérablement les caractéristiques PEB de la maison;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve et renforce la nomenclature de la maison unifamiliale en améliorant les qualités d'habitabilité;

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'inscrit dans le développement volumétrique des constructions mitoyennes, mais prévoit néanmoins une rehausse importante du côté de la maison voisine de gauche. Toutefois, cette maison voisine est implantée au Sud du projet et ne subira dès lors pas de perte d'ensoleillement;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet conserve les principaux aménagements paysagers de la parcelle;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet propose la création de 2 emplacements de stationnement superposés au sein de la maison et l'accès à ceux-ci sera géré via un ascenseur intérieur;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont conservées et le projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Uccle relatif à la gestion des eaux de pluie. Toutefois, au vu des enjeux climatiques, et de la taille de la parcelle, il serait opportun de prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie à l'arrière de la maison ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
 - Une dérogation persiste aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU, concernant la profondeur et la hauteur de l'extension latérale de l'annexe:
 - La dérogation est toutefois, pour l'essentiel, préexistante au projet;
 - Elle se justifie dès lors qu'elle permet de créer un seul volume plus cohérent pour la pièce de vie principale et qu'elle présente une ampleur très limitée;
 - La dérogation sollicitée n'implique pas de nuisance pour le voisinage, vu que ce nouveau volume est situé au centre de la parcelle et n'implique pas de vue ou perte d'ensoleillement. Ce volume se situe en effet à une distance suffisante (3,50m) de la limite mitoyenne;
 - Dans le cadre de l'instruction de la première demande de permis d'urbanisme, le Collège d'urbanisme a d'ailleurs, compte tenu de ces circonstances, estimé que la dérogation était acceptable;
 - La dérogation sollicitée est d'ampleur limitée et permet une meilleure intégration du projet dans son cadre bâti et non bâti ainsi que la création d'espaces intérieurs et extérieurs qualitatifs;

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 relatif à l'application de l'art. 207, §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - Le projet propose une extension respectueuse des caractéristiques patrimoniales de la maison existante, notamment en façade avant. La façade arrière présente une composition contemporaine, mais nécessite d'être plus modeste et respectueuse en conservant l'oriel et en décalant l'extension contemporaine vers la gauche afin de garantir l'apport d'éclairage naturel au sein de l'espace conservé ;
 - Les interventions principales interviennent au droit des espaces présentant moins d'intérêt en matière de valeur patrimoniale et de typologie. Toutefois, il est regrettable d'implanter un ascenseur au droit de la cage d'escalier existant, rendant la lecture de ce volume plus complexe. Dans le même objectif de conservation de la lecture patrimoniale de certaines travées de la maison, le projet propose de conserver davantage l'intégrité de l'enfilade des espaces au rez-de-chaussée et des menuiseries associées à ces pièces, afin d'améliorer la transition entre les volumes anciens et les volumes rénovés contemporains. Néanmoins, la démarche nécessite d'être davantage aboutie en conservant le volume existant de droite, y compris l'oriel, et de réduire la profondeur des extensions des étages en conséquence ;

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

- au rez-de-chaussée, conserver l'intégrité de l'espace arrière de droite afin de maintenir son oriel, et réduire la largeur de l'extension prévue le long du mur mitoyen de gauche au droit du mur de refend afin d'assurer un apport d'éclairage naturel au sein de la cuisine. La profondeur de la construction

le long de la limite mitoyenne de droite sera également réduite aux étages et le programme devra être revu en conséquence;

- supprimer l'implantation de l'ascenseur intérieur et maintenir les caractéristiques de l'escalier d'origine;
- réduire les dimensions de la terrasse du 1er étage, en maintenant des reculs inaccessibles de 190 cm de part et d'autre et en évitant toute rehausse de murs mitoyens ;
- supprimer l'usage de la terrasse du deuxième étage et y prévoir un aménagement paysager pérenne et qualitatif, et renoncer à la rehausse du mur mitoyen au droit de cette toiture;
- inscrire la façade arrière en retrait en mitoyenneté de gauche en supprimant la couverture de cette toiture plate;
- procéder à ce même retrait au 3^{ème} étage en toiture et revoir le programme en conséquence;
- conserver des menuiseries moulurées de teinte blanche en ce qui concerne la façade principale;
- prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie à l'arrière de la maison;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation et la rehausse de la maison unifamiliale sont conservées dans leurs grandes options;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage respectueux de ses caractéristiques patrimoniales intrinsèques et des alignements des façades arrières
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera moins impactant envers la maison voisine de gauche, actuellement enclavée;

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 des colonies de moineaux et de martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Commune, il y a lieu de prévoir le placement de nichoirs sur le bâti.

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et n°6 du Titre I - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 04/10/2023
objet n° 07

Dossier 16-47000-2023 - Enquête n° 144/2023

Situation : Rue des Griottes 43

Objet : transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale jumelée, mettre en conformité la construction du volume abritant la cuisine, mettre en conformité la transformation de l'utilisation du bâtiment arrière (garages + remise) en espaces d'habitation liés à la maison principale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47000-2023 introduite en date du 10/05/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale jumelée, mettre en conformité la construction du volume abritant la cuisine, mettre en conformité la transformation de l'utilisation du bâtiment arrière (garages + remise) en espaces d'habitation liés à la maison principale sur le bien sis rue des Griottes 43;

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°5 - Quartier du Kriekenput - Arrêté Royal du 06/06/1953, 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 et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article II - utilisation de la construction secondaire;
 - non-respect de l'article art III B) - implantation de la façade arrière de l'extension et raccord à la mitoyenneté;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2023 au 14/09/2023 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 :

10/05/2023 : dépôt de la demande;

26/06/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

21/08/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

31/08/2023 au 14/09/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/10/2023 : 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 21/08/2023, et sera rendu en cours de procédure;

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 par la cohérence de son habitat, construit par série de maisons de même typologie, qu'elles soient isolées, jumelées à l'instar de la maison de la demande ou groupées;

- Dans ce quartier, la rue des Griottes comprend des maisons jumelées, de gabarit R+1+toiture à versants, entourées de beaux espaces de jardin;
- La maison n°43, sur lequel porte la demande, se situe à droite d'un ensemble de deux maisons jumelées;
- La maison jumelle, située à gauche de celle de la demande, présente une typologie symétrique. Elle a toutefois fait l'objet de travaux de transformations suite au permis d'urbanisme n° 16-42646-2016, en vue de créer une extension latérale et une importante lucarne en façade avant et en façade arrière;
- La construction arrière, anciennement affectée au garage et à un atelier de jardin a été transformé en un espace d'habitation. La zone de retrait latérale est aménagée pour le stationnement de 2 voitures;
- La parcelle s'étend en profondeur jusqu'à la ligne de chemin de fer;
- La zone de recul est délimitée, du côté de l'espace public, par une haie d'alignement;

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

- Étendre la maison en zone latérale en vue d'y aménager les espaces d'accès, une chambre avec salle-de-bain attenante au rez, et un grenier sous toiture;
- Mettre en conformité le volume arrière abritant la cuisine;
- Mettre en conformité l'usage de la construction secondaire arrière en espace habitable;

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

- Le projet d'extension permet d'améliorer les qualités d'habitabilité de la maison unifamiliale, et propose l'annexion d'un volume en zone latérale de droite dans le respect du vocabulaire de la typologie de la maison existante;
- Le volume de la cuisine, à mettre en conformité, s'implante en mitoyenneté de l'annexe de la maison mitoyenne de gauche. Toutefois, ce volume est couvert par une toiture à 1 versant alors que l'extension voisine est couverte par une toiture plate;
- La construction secondaire arrière conserve sa volumétrie telle qu'octroyée;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve la nomenclature de la maison unifamiliale;
 - le projet permet d'agrandir les espaces de vie au rez-de-chaussée de la maison d'origine en extrayant l'espace d'accès et en le plaçant dans la nouvelle extension;
 - la nouvelle extension accueille des espaces de vie aisément accessibles pour une personne à mobilité réduite;
 - la transformation du garage arrière en espace de vie contribue à limiter la pénétration de la voiture vers l'arrière de la parcelle. Les espaces de vie dédiés à la pratique du sport sont complémentaires à la maison avant;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension latérale s'inscrit en modestie par rapport au gabarit existant, mais opte pour un vocabulaire architectural similaire, pour une meilleure intégration de l'ensemble;
 - en façade arrière, l'extension à mettre en conformité s'inscrit dans la continuité de la volumétrie de la maison mitoyenne;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'accès carrossable n'ayant plus d'utilité fera place à l'extension latérale;
 - le jardin présente de belles qualités paysagères;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage privatif et le stationnement latéral illicite sera supprimé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - l'ampleur du projet engendre l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie. A ce titre la capacité de la citerne de récupération des eaux de pluie sera lus que doublée (2m³ à 5m³);
 - vu la taille et les dispositions de la parcelle, il y aurait lieu d'envisager la gestion des eaux de pluie in situ par un processus de réinfiltration;
- en matière de préservation de la biodiversité :
 - Des colonies de moineaux et martinets sont présentes dans le quartier. Ces espèces étant protégées et en diminution drastique sur la Commune, il serait favorable à la biodiversité de places des nichoirs sur la maison;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : Dérogations au PPAS n° 5 :
 - non-respect de l'article II - utilisation de la construction secondaire :
 - le PPAS prévoit que les constructions secondaires implantées en zone de jardin sont limitées à l'usage de garage ou remise. La situation existante de fait présente des espaces d'habitation, ce qui répond à un besoin et qui a été autorisé par ailleurs dans le périmètre du bien. Cette option a permis de supprimer un garage à l'arrière de la parcelle au profit d'aménagements paysagers qualitatifs;
 - non-respect de l'article art III B) - implantation de la façade arrière de l'extension et raccord à la mitoyenneté :
 - la construction de la cuisine, objet d'une mise en conformité, n'épousa pas le profil de la construction voisine mitoyenne de gauche, qui est plus récente que le bien concerné par la demande;
 - cette option peut s'envisager car les héberges sont très limitées et la toiture à versant s'intègre davantage à la typologie de la maison existante, tout en garantissant de belles qualités d'habitabilité pour la cuisine abritée par cette construction;

Considérant que la demande, telle que présentée, répond au bon aménagement des lieux;

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

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, articles n°II et nIII B).

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 04/10/2023
objet n° 08

Dossier 16-46999-2023 - Enquête n° 143/23

Situation : Moensberg à gauche du n°28

Objet : construire un petit immeuble de rapport de deux logements composé d'un duplex et un simplex

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46999-2023 introduite en date du 10/05/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un petit immeuble de rapport de deux logements composé d'un duplex et un simplex sur le bien sis Moensberg, à gauche du n°28;

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°46bis - FOND DE CALEVOET approuvé en date du 17/10/1996 par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 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 : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°OB qui prescrit "*Bâtisse - d) Les matériaux extérieurs seront: les maçonneries : la brique rugueuse rouge-brun, la pierre bleue. Les maçonneries enduites ou ne conservant pas leur teinte naturelle, ou encore d'une autre nature que celle décrite ci-dessus, auront une tonalité blanc nuancé. Les structures en bois, d'aspect naturel ou teinté, sont tolérées. Les menuiseries : celles-ci seront naturelles, teintées ou peintes. La couverture : Tuiles rouges, les matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus seront de teinte naturelle rouge. Les matériaux et enduits brillants ne seront utilisés que lorsque la fonction de l'élément constitué exige leur emploi. Ils ne seront utilisés qu'en petite quantité par rapport aux ensembles réalisés.*", en ce que le revêtement des façades se compose de briques teintées gris foncé;
 - non-respect de l'article n°OB qui prescrit "*Bâtisse - K) Les bâtiments entre mitoyens, implantés en front de bâtisse sur alignement, auront une hauteur pouvant varier entre 5,50 et 8 mètres à partir du niveau de la voirie plus une marche. Ils devront être composés de manière à former un ensemble architectural harmonieux avec les constructions qui leur sont contiguës.*", cette dérogation est non avenue en ce que le bâtiment trois façades s'implantera en recul par rapport à l'alignement;
 - non-respect de l'article n°OB qui prescrit "*Bâtisse - m) Toutes les constructions entre mitoyens auront une toiture à 2 versants. Les autres constructions auront une toiture à 2 versants minimum. Les pentes des toitures seront comprises entre 35° et 40 ° pour des conditions d'adaptation aux caractéristiques. Les combles sont habitables.*", en ce que la future maison présente une toiture plate;
 - non-respect de l'article n°OB qui prescrit "*Bâtisse - o) Chaque construction ou ensemble de constructions de même conception ne peut présenter à front de voiries qu'une seule entrée ou sortie de garage.*", en ce que la nouvelle maison présente deux entrées de garage;
 - non-respect de l'article n°4 qui prescrit "*Zone de recul - b) Ces aires seront constituées de jardins d'agrément éventuellement plantés d'arbres ou gazonnés. Des bandes en dur ou recouvertes de grenaille peuvent y être aménagées pour donner accès aux constructions sans dépasser en aucun*

cas plus de la moitié de la superficie de la zone.", en ce que la zone de recul a été imperméabilisée à plus de 50%;

- *non-respect de l'article n°5 qui prescrit "zone verte de jardins et potagers - c) Elle est libre de toute construction à l'exception de celles directement complémentaires à l'affectation de la zone (telles que les terrasses, serres, abris, piscines,...) qui occuperont par propriété au maximum 1/5 de la superficie de la zone.", en ce qu'un air de stationnement pour vélo a été aménagé en zone de jardin;*
- **non-respect de l'article n°5 qui prescrit "zone verte de jardins et potagers - f) La construction de garages y est interdite.", cette dérogation est également non avenue en ce qu'il s'agit d'un aire de stationnement et non d'un volume de garage;**

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2023 au 14/09/2023 inclus et nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Habitant de la maison 26 Moensberg :*
 - *L'abattage des arbres pour la construction de la maison;*
 - *Construction d'une maison de rapport au lieu d'une maison unifamiliale;*
 - *Problème de parking déjà existant dû à la nouvelle gare de Moensberg;*
 - *L'esthétique du nouveau bâtiment ainsi que son programme ne s'intègrent pas à l'environnement bâti;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : /

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

10/05/2023 : dépôt de la demande;

21/08/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Service Technique de la Voirie;
- Service Communal de l'Environnement;

31/08/2023 au 14/09/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/10/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 21/08/2023 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 21/08/2023 et émis le 11/09/2023 :
 - *Proscrire la dolomie (qui se colmate, se tasse et modifie le pH du sol) et prévoir un matériau perméable sur le long terme*
 - *Prévoir une toiture verte extensive (pas précisé dans le projet)*
 - *Prévoir un mode de dispersion horizontal pour le trop-plein des eaux de pluies (pas précisé dans le projet)*
 - *Eviter la brique noire afin de limiter une accumulation de chaleur dans le bâtiment*

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 21/08/2023. 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 apparaitre ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat résidentiel, construit en ordre fermé;
- Dans ce quartier, le Moensberg est une voie secondaire qui se situe proche de limite avec la Commune de Linkebeek;
- La parcelle cadastrée Section F, n°181D2, sur laquelle porte la demande présente une superficie de 383m². Cette parcelle non bâtie se situe au nord de la rue, à l'extrémité d'un ensemble groupé de 6 maisons;
- Le bâti environnant se caractérise par des constructions présentant un gabarit variant entre un rez+1+une toiture à versant et un rez+2+toiture à versant, un revêtement de façade avant en briques rouges et des châssis majoritairement de couleur blanche;
- L'ensemble groupé de 6 maisons présente un gabarit rez+2+ une toiture à versant, une façade avant composée d'un soubassement en moellon au niveau du rez-de-chaussée et d'un revêtement en briques rouges au niveau des étages, des châssis majoritairement de couleur blanche et une zone de recul aménagée en jardinet avec un accès vers l'entrée principale et un accès vers le garage;

- La maison voisine de droite (n°28) présente un style architectural plus moderne que l'ensemble groupé. Il se compose d'une façade avant composée d'un revêtement en enduit bleu et de briques blanches;

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

- La demande de permis d'urbanisme consiste à la construction d'une maison de rapport pour 2 logements;

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

- L'objectif est la construction d'un bâtiment neuf composé de 2 appartements :
 - Un duplex à trois chambres situé au niveau du rez-de-chaussée ainsi que du premier étage;
 - Un simplex à une chambre situé au 2^{ème} étage;
- La maison de rapport s'alignera à la maison voisine de droite n°28. Il s'agit d'une maison à trois façades, présentant un gabarit rez+2+toiture plate et un aménagement comme suit :
 - Un sous-sol ne sera pas créer;
 - Le niveau du rez-de-chaussée contiendra deux garages en façade avant, des espaces communs en partie centrale (un hall d'entrée) et les espaces de vie du duplex à trois chambres en façade arrière, ouverts sur la zone de jardin;
 - Le premier étage contiendra les espaces de nuit du duplex, c'est-à-dire une chambre parentale ouverte sur une terrasse avec sa salle de bain privée, deux chambres secondaires ouverts sur un balcon commun, une salle de bain et un bureau;
 - Le second étage sera aménagé en un simplex où les espaces de vie se situeront en façade avant ouverts sur un balcon, les espaces eau en partie centrale et une chambre ouverte sur une terrasse en façade arrière;
 - En ce qui concerne le volume :
 - L'entrée principale de la maison se situera le long de la façade latérale, accentuée par une excroissance du volume;
 - Au niveau du rez-de-chaussée, la maison s'alignera au voisin de droite. Au niveau des étages, en façade arrière, un creux de 3,22m par rapport à la limite mitoyenne et de 3,44m par rapport au plan de façade du rez-de-chaussée sera créé;
 - En ce qui concerne les abords :
 - Un jardin commun aux deux logements sera accessible par un chemin en dolomie aménagé le long de la façade latérale;
 - En zone de jardin, des places de stationnement pour vélos seront aménagées le long de la limite mitoyenne de gauche, accessible par le chemin;
 - La zone de recul se composera de deux allées carrossables et d'une allée vers l'entrée de la maison. Elles seront séparées entre elles par un aménagement en gazon;
- En ce qui concerne l'esthétique de la nouvelle maison :
 - La future maison de rapport se présente comme deux volumes imbriqués;
 - Le premier volume sera mis en évidence par un revêtement de façades en briques peintes en gris foncé. Le second volume imbriqué au niveau des étages se composera d'un bardage en bois vertical ajouré;
 - La dynamique des façades sera accentuée par le placement de grandes baies composée de châssis en aluminium de teinte gris foncé. Il en va de même pour les portes;
- La maison de rapport envisagé sera de style moderne, composée de deux volumes épurés;

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

- Le projet prévoit l'aménagement d'appartements présentant des espaces de vie confortable et lumineux. Le contact des espaces habitables avec la terrasse, le balcon ou bien le jardin augmentent les qualités d'habitabilité;
- Le projet tente de tirer parti de l'implantation de la maison ainsi que de sa typologie trois façades en aménageant une zone de jardin commune et des places de stationnement pour vélos, le long de la limite mitoyenne;

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

- en matière de programme :
 - Le projet propose l'implantation d'une maison de rapport dans un tronçon de la rue présentant principalement des maisons unifamiliales.
 - Toutefois, ce nouveau programme reste du logement, offrant la possibilité d'accueillir une famille ainsi qu'un couple;
- en matière d'implantation et de gabarit :

- Le gabarit envisagé s'intègre à l'environnement bâti en ce qu'il s'aligne la maison voisine de droit et s'intègre harmonieusement à l'ensemble de maisons groupées;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La terrasse prévue au rez-de-chaussée ainsi que les balcons aux étages contribuent au confort des appartements en offrant des espaces extérieurs aux pièces habitables;
 - La toiture de la maison sera une toiture verte extensive ;
 - La zone de jardin présente une superficie généreuse pouvant être exploitée par une famille. Toutefois, elle est traversée par un chemin en dolomie qui s'agrandit en façade arrière de la maison afin de placer des bancs et permettre un accès à l'aire de stationnement pour les vélos. La dolomie est un matériau qui imperméabilise le sol et modifie ses caractéristiques, il y a lieu de prévoir un matériau plus perméable sur le long terme ;
 - La zone de recul est fortement imperméabilisée par l'aménagement des différentes allées prévues;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Une citerne d'eau de pluie ayant une capacité de 10 000L sera enterrée sur la zone de jardin;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - En ce qui concerne les ouvertures prévues en façade avant :
 - La teinte choisie pour les châssis ainsi que pour les portes ne s'intègre pas à l'environnement bâti qui présente des menuiseries de teinte claire;
 - Il y a lieu de prévoir une couleur plus claire pour les châssis ainsi que les portes afin de respecter la cohérence de l'environnement bâti;

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'art. 126§11 du CoBAT : Dérogations à un PPAS :
 - non-respect de l'article n°OB - Bâtisse :
 - Cet article détermine l'esthétique des constructions afin de préserver un environnement harmonieux en terme de gabarit, de type de toiture, de matériaux et de teinte;
 - Le projet envisagé déroge à cet article en différents points :
 - La toiture envisagée est plate au lieu d'être à minimum 2 versants. Toutefois, au regard des maisons groupées dont 4 présentent des toitures plates, cette dérogation peut s'envisager car la nouvelle construction termine l'alignement de toitures plates;
 - Les briques de revêtement de façade sont de teinte foncée au lieu d'être de teinte claire. Cette dérogation ne peut s'envisager au regard de la teinte claire ou bien naturelle des maisons présentes dans la rue. De plus, il y a lieu d'éviter l'accumulation de chaleur. Il y a lieu de respecter cet article en proposant une teinte plus claire pour les briques;
 - Les deux entrées de garage situées en façade avant dérogent en ce que le PPAS n'autorise qu'une entrée par construction. En effet, la rue présente des zones de recul composées seulement d'une allée vers un garage. Considérant que la zone de recul participe à l'embellissement de l'espace public et qu'il y a lieu de respecter l'esprit du PPAS, il y a lieu de supprimer une entrée de garage;
 - non-respect de l'article n°4 - Zone de recul :
 - le PPAS impose une zone de recul présentant une superficie en pleine terre de minimum 50%. Or, le projet prévoit une imperméabilisation quasi-totale de la zone dû à l'aménagement de plusieurs allées. La suppression d'un garage apportera déjà une amélioration. Toutefois, il y a lieu de limiter la minéralisation de la zone en limitant l'allée au droit des rues de la voiture;
 - non-respect de l'article n°5 - Zone verte de jardins et potagers :
 - L'aire de stationnement pour vélo prévu en zone de jardin n'est pas une fonction compatible avec la zone. Considérant qu'il y a lieu de limiter l'imperméabilisation du sol, il y a lieu de supprimer cet air de stationnement et d'aménager un local vélo dans la maison;

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

- proposer une teinte plus claire pour les briques, les châssis et les portes dans un souci de cohérence avec l'environnement bâti;
- respecter le PPAS en terme d'entrée de garage et inclure le local vélo dans le gabarit de la maison ;
- aménager une allée pour le garage dont la minéralisation se limite au droit des roues ;
- respecter l'avis du service communal de l'Environnement;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce que l'esthétique et les abords;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la nouvelle construction doit s'intégrer à l'environnement bâti en respectant le PPAS et qu'il y a lieu de limiter la minéralisation du sol;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 – 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, **sans** octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol n°46 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 04/10/2023
objet n° 09

Dossier 16-46801-2022 - Enquête n° 149/2023

Situation : Rue des Trois Rois 39

Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale: annexe en façade arrière au rez-de-chaussée, rehausse de la toiture (alignée à la toiture voisine) avec deux fenêtres et lucarne en toiture sur le versant arrière; régulariser les travaux de gros œuvre sanctionnés par le PV d'infraction U 2023/3 daté du 01/03/2023

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46801-2022 introduite en date du 28/12/2022;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison unifamiliale: annexe en façade arrière au rez-de-chaussée, rehausse de la toiture (alignée à la toiture voisine) avec deux fenêtres et lucarne en toiture sur le versant arrière; régulariser les travaux de gros œuvre sanctionnés par le PV d'infraction U 2023/3 daté du 01/03/2023 sur le bien sis rue des Trois Rois 39;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de 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 d'une construction mitoyenne;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2023 au 14/09/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *les propriétaires occupants de la maison voisine mitoyenne font les observations suivantes :*
 - *Leur maison forme un ensemble historique et architectural avec le terrain voisin (façade similaire, agencement similaire, annexe, fenêtres, etc.). Ils partagent également une terrasse avec le numéro 39, qui est divisée au milieu par une clôture séparant les deux propriétés;*
 - *Après l'achat de leur propriété, ils ont essayé de restaurer leur maison familiale bruxelloise de 1912 aussi proche que possible des plans qu'ils ont récupéré des archives communales d'Uccle, notamment en remplaçant les anciens châssis en plastique par de nouvelles fenêtres et portes en bois durables, en nettoyant les façade et restauration de tous les détails en bois de la maison;*
 - *Pour leurs suggestions ci-dessous, ils ont été guidés par le désir de préserver la beauté historique de leurs propriétés voisines, qui, selon eux, ajouteront à la beauté de leur rue, de leur quartier et contribueront également potentiellement à préserver une partie du patrimoine architectural ainsi qu'à augmenter l'attractivité et la valeur des deux propriétés voisines;*
 - *Concernant l'agrandissement du rez-de-chaussée de la maison no. 39, ils prévoient que cela détruira la terrasse historique qu'ils partagent avec cette maison, réduira la taille du jardin déjà très petit du no. 39 et exacerber les effets du changement climatique sur leurs deux propriétés voisines;*
 - *L'extension prévue réduirait considérablement les effets de refroidissement du jardin du voisin, déjà très petit, et sera encore considérablement réduit avec l'introduction de la nouvelle extension de la terrasse. Avec les vagues de chaleur de cet été, ils sont constaté à quel point les espaces verts sont importants pour rendre leurs propriétés plus agréables à vivre sans nécessiter de solutions très énergivores, comme la climatisation;*
 - *De plus, l'agrandissement du rez-de-chaussée de la maison et de la terrasse adjacente augmentera également les risques d'inondation sur les deux propriétés. Actuellement, la terrasse collecte et absorbe une grande partie de l'eau de pluie qui est ensuite canalisée vers des puits souterrains historiques, soulageant ainsi également le système de drainage des eaux de la ville lors de fortes pluies. Avec l'extension de l'annexe, les citernes de collecte des eaux de pluie, historiquement situées sous les bâtiments annexes existants, risquent de disparaître;*

- L'agrandissement du rez-de-chaussée du no. 39 créerait un « tunnel » de 7 m de long sur leur terrasse, l'entourant efficacement de murs en béton sur toute sa longueur sauf un, ne lui permettant pas de se rafraîchir en été (elle est exposée au sud-ouest). L'extension prévue bloquera leur vue depuis la terrasse vers les jardins intérieurs qu'ils partagent dans leur rue. Cela bloquerait également le soleil sur leur terrasse au printemps et en automne;
- Ils proposent donc de limiter au maximum cette extension, à 3 mètres maximum du mur arrière de la maison voisine, conformément au Règlement Régional d'Urbanisme;
- La hauteur de l'extension du rez-de-chaussée. La hauteur actuellement proposée pour le bâtiment d'extension serait nettement plus élevée que l'annexe originale en forme de L de la maison n° 37 (3 m contre 3,77 m proposés dans le dessin technique). De plus, la terrasse de la propriété n°39 est construite sur une plate-forme qui est déjà environ 20 cm plus haute que la terrasse de la maison n°37, donc en réalité la hauteur de l'annexe serait augmentée d'environ un mètre au-dessus de notre propriété. Il faut également tenir compte du fait que les bâtiments annexes actuels se composaient historiquement d'une partie (plus proche de la maison) de pièces d'habitation et d'une autre partie (plus proche du jardin)d'espace de stockage, y compris des citernes souterraines pour la collecte des eaux de pluie. Les toits des espaces de stockage sont inclinés à 45 degrés et beaucoup plus bas que ceux des pièces d'habitation, limitant ainsi la mesure dans laquelle ils bloquent la vue vers les jardins intérieurs. La transformation des espaces de stockage en pièces d'habitation pour la maison voisine augmentera donc considérablement la hauteur des annexes actuelles, bloquera leur vue vers les jardins et aggravera l'effet tunnel de terrasse sur leur propriété. Ils proposent donc de limiter au maximum la hauteur de l'extension annexe (à la hauteur historique), en limitant dans quelle mesure l'extension du rez-de-chaussée bloque le soleil et le vent sur leur terrasse;
- Ils souhaitent également faire part de leurs inquiétudes concernant la paroi vitrée de l'extension du rez-de-chaussée du no. 39 face au jardin. Cette fenêtre est conçue pour être aussi proche que possible de la limite commune des propriétés, créant ainsi une ligne de vue directe sur leur jardin et vice versa. ils éliminent donc tout sentiment d'intimité car leur jardin est trop étroit pour éviter la vue vers la maison. ils proposent donc que la paroi vitrée donnant sur le jardin du no. 39 est placé à au moins 60 cm ou plus de la clôture séparant leur propriétés et est idéalement limité au maximum dans sa hauteur, limitant la ligne de vue directe entre les propriétés;
- Ils aimeraient également faire une suggestion concernant la nouvelle fenêtre de toit (puits de lumière) qui est prévue dans les dessins techniques pour être placée sur le toit de la nouvelle extension du no. 39. Malheureusement, cela crée une ligne de vue directe depuis la fenêtre de leur façade interne du premier étage vers cette lucarne et réduirait encore une fois l'intimité des deux propriétés car cela inviterait naturellement les regards depuis la fenêtre du dessus. Bien qu'ils comprennent le besoin de lumière naturelle dans la nouvelle annexe, ils proposent au minimum de choisir une solution de verre teinté; limiter sa taille et/ou modifier un emplacement;
- Aucune des maisons voisines n'a de lucarne rampante ou de grandes fenêtres sur son toit. Ajout d'une grande lucarne rampante sur le toit du no. 39 aura pour conséquence que cette fenêtre « dominera » les jardins intérieurs de toutes les propriétés voisines, réduisant encore davantage l'intimité de tous les voisins concernés. ils recommandent de remplacer la lucarne rampante par une ou plusieurs fenêtres intégrées dans la pente du toit (comme pour les maisons voisines) et donc plus alignées avec les solutions architecturales des autres. Cette solution empêchera également la fenêtre de bloquer le soleil sur les panneaux solaires déjà existants;
- Bien que ce soit une question de goût et de préférence, ils invitent également les rénovations au no. 39 de considérer et de préserver autant que possible l'apparence et l'ambiance de la maison familiale d'origine du début du 20e siècle afin d'augmenter la valeur de cette propriété et des propriétés voisines. Dans leur maison au no. 37, ils ont investi beaucoup de temps, d'efforts et de ressources dans la préservation, la rénovation et la recréation de la maison comme prévu dans ses plans originaux, y compris les matériaux, les couleurs et le style. Ils pensent que les maisons de leur rue constituent le patrimoine culturel de leur ville et de leur commune qui mérite d'être préservé pour les générations futures, en faisant ressortir la beauté des conceptions originales et en les unissant à des solutions durables et modernes. Après avoir vu les dessins techniques des rénovations prévues au no. 39, ils souhaiteraient que davantage du charme original de cette maison soit préservé sur les deux façades. La maison possède de superbes et magnifiques maçonneries, des corniches en bois d'origine qui seraient relativement faciles à remplacer ou à réparer, ainsi que des fenêtres et des portes en bois d'origine qui pourraient être remplacées par des détails en bois similaires qui préserveraient le charme, la beauté et la valeur de cette maison pour les prochaines générations;
- Lors des consultations sur ce projet à la Commune d'Uccle ils ont appris qu'au cours de l'hiver 2023 des fouilles non autorisées ont eu lieu dans la propriété de l'39. Selon l'inspecteur en bâtiment qui a stoppé ces travaux non autorisés, environ 80 cm du sous-sol ont été creusés dans toute la maison sans que permis appropriés. Selon l'inspecteur, ces travaux mettaient en danger la stabilité des fondations communes à leur deux maisons voisines. En effet, ils ont observé des fissures mineures se former dans leur mur commun aux quatre étages de leur maison. De la consultation mentionnée ci-dessus, ils comprennent qu'une solution d'ingénierie pour assurer la stabilité structurelle de leur mur mitoyen a été demandée. ils souhaitent toutefois recevoir une confirmation que cela a eu lieu avant le début de travaux nouveaux ou supplémentaires sur la maison voisine. Après l'actualité des travaux non autorisés au no. 39, ils aimeraient recevoir des informations sur la manière dont la qualité des rénovations de leur maison voisine sera suivie et assurée;
- La propriétaire de l'autre maison voisine mitoyenne fait état de plusieurs motifs d'opposition et remarques quant aux plans introduits :
 - Annexe dans le jardin :
 - Le projet en question prévoit la construction d'un nouveau volume vers le jardin qui sera nettement plus profond que la situation existante (il s'avancera davantage de 1m20, sur une profondeur totale de son jardin de 8.5m). Ce nouveau volume cachera l'unique vue dont elle dispose dans sa maison, et diminuera substantiellement l'apport de lumière extérieure.
 - elle demande dès lors que le nouveau volume construit s'aligne, en profondeur dans le jardin, sur l'emplacement du volume actuel;
 - Mur de séparation entre les deux maisons :

- *Le mur de séparation qui se prolonge juste après le bâtiment est très haut (5m50) et n'a a priori pas d'utilité. Elle souhaiterait qu'il soit revu afin de s'aligner sur la hauteur maximale de son rez-de-chaussée;*
- Absence d'isolation acoustique : remarque de l'ordre de Droit Civil;
- Projet d'isolation par l'extérieur :
 - *L'isolation par l'extérieur, telle que prévue initialement dans le projet, empiète sur sa propriété et pourrait de ce fait, affecter d'éventuels travaux de réparation au niveau de sa plateforme du premier étage. D'autre part, cela limiterait encore la vue (déjà très limitée) qu'elle a de sa chambre.*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

28/12/2022 : dépôt de la demande;

03/02/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/03/2023 : réception des compléments;

21/04/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

25/05/2023: réception des compléments;

10/07/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

21/08/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

31/08/2023 au 14/09/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/10/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison mitoyenne sise rue des Trois Rois 39 se situe au sein d'un quartier résidentiel dans une rue calme à proximité de transports en commun. Le bâtiment est implanté dans une rue à sens unique, profitant d'une orientation Nord-Est (façade avant) - Sud-Ouest (jardin);
- La plupart des maisons voisines ont été rénovées et agrandies par une extension en façade arrière sur un ou deux niveaux. Ceci principalement pour répondre au manque de superficie des espaces de vie au rez-de-chaussée;
- La maison voisine de gauche et de gabarit similaire, le n° 41, est munie d'une extension à l'arrière sur un niveaux, prolongée par un auvent;
- La maison voisine de droite, le n° 37, a fait l'objet d'une rénovation récente. La toiture à versant de cette maison est plus haute que celle du n°39. Les annexes existantes sont plus profondes. La parcelle de cette maison est sensiblement plus longue ce qui lui offre un très grand jardin;
- La maison voisine de droite de ce voisin direct, le n° 35, est un bâtiment (re-) construit plus récemment, avec un volume en extension aligné sur la profondeur des annexes de ces deux voisins mitoyens (les n°s 37 et 33), et sur une hauteur de deux niveaux;

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

- La maison du n°39 d'une profondeur de deux travées s'élève sur trois niveaux et est surmontée d'une toiture à double versant. D'anciennes annexes en très mauvais état prolongent la maison vers le jardin sur un et deux niveaux. Le projet vise à rénover chaque étage de la maison et à rehausser la toiture, principalement en versant avant, pour s'aligner à la toiture du n°37;
- Une extension est prévue au rez-de-chaussée en façade arrière vers le jardin. Les annexes existantes sont inutilisables dans leur état actuel et ne peuvent être restaurées (manque de fondations, état général délabré);
- Afin d'optimiser l'organisation spatiale, l'extension accueille une cuisine et une salle à manger, ce qui permet d'organiser un espace salon et bureau/jeux dans la partie existante. Le séjour très lumineux offre une vue vers le jardin et l'intérieur d'îlot;
- Un puit de lumière est prévu au plafond de l'annexe contre la façade arrière du volume principal. Grâce à sa grande baie vitrée en façade arrière, l'espace de vie s'étend vers l'extérieur sur une terrasse;
- La façade arrière est redéfinie dans sa globalité pour faire entrer un maximum de lumière, tant au rez-de-chaussée qu'aux étages;
- Afin de répondre au mieux aux exigences actuelles en termes de rénovation, le demandeur souhaite améliorer au maximum les performances énergétiques du bâtiment existant. Dans ce sens, le bâtiment sera isolé dans sa globalité : toiture, sol, façade arrière avec la nouvelle extension, ainsi que la façade avant (par l'intérieur);

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

- Le projet tend à améliorer les qualités d'habitabilité de cette maison modeste, tout en conservant son échelle par rapport aux constructions voisines et en redéfinissant la hiérarchie des annexes vétustes à reconstruire et à étendre;
- Le projet inscrit la maison dans une démarche durable en améliorant ses performances énergétiques;

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

- en matière de programme :
 - La nomenclature de la maison unifamiliale est conservée et ses qualités d'habitabilité sont améliorées notamment par l'agrandissement des espaces de vie, le réaménagement des étages en vue d'offrir 3 belles chambres à coucher, un bureau et un grand espace de rangement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet propose de démolir et reconstruire les annexes vétustes existante, et de prévoir une nouvelle extension aux espaces de vie au rez, s'étendant sur toute la largeur de la parcelle, et présentant une profondeur plus importante qu'en situation existante;
 - Cette option, et prévue sur une grande hauteur, permet d'améliorer considérablement les qualités d'habitabilité de la maison, tout en favorisant l'apport d'éclairage naturel jusqu'au centre de la maison. La baie vitrée toute hauteur accentue la verticalité de cet espace peu large. Elle aura peu d'impact sur l'habitabilité des maisons voisines car les vues seront limitées au rez-de-chaussée à hauteur du regard;
 - Toutefois, principalement du côté de la maison voisine de droite, cela engendre une importante modification du traitement de la mitoyenneté, enclavant de façon non justifiée le bien voisin;
 - A l'étage, l'extension existante est rénovée en vue d'y implanter un bureau;
 - Les toitures plates méritent de recevoir un aménagement paysager pérenne de sorte à en améliorer la vue tout en ralentissant la vitesse de percolation des eaux de pluie dans le réseau d'égouttage;
 - Les espaces sous toiture seront réaménagés et une lucarne est prévue dans le prolongement de la façade arrière. Bien que relativement impactante dans les perspectives de l'intérieur de l'ilot, cette option peut se justifier pour des besoins structurels. Néanmoins, afin de limiter les vues vers les parcelles voisines, il s'indique d'implanter le châssis en observant un retrait significatif de plusieurs dizaines de centimètres;
 - L'isolation de la façade arrière par l'extérieur engendre un léger débord et est une démarche à soutenir en vue d'inscrire le projet dans le respect des objectifs de développement durable. La façade avant sera quant à elle isolée par l'intérieur afin d'en préserver les qualités patrimoniales;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - L'extension arrière sera prolongée par une terrasse d'agrément;
 - Les aménagements paysagers du jardin sont maintenus;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - La maison ne dispose pas de garage privatif;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Les infrastructures existantes sont maintenues et l'ampleur du projet (augmentation de l'imperméabilisation de 21m²) n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
 - Toutefois, vu les travaux envisagés au niveau de l'extension arrière, il s'indique d'y prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie;
- en matière de respect des aspects patrimoniaux:
 - Ils aspects patrimoniaux de la façade principale sont conservés et les menuiseries extérieures seront remplacées dans le respect de leur typologie d'origine;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - Les limites d'implantation du projet ont été définies de sorte que le volume en extension respecte l'alignement général des annexes des maisons voisines. La façade arrière de l'annexe s'aligne à la profondeur bâtie des voisins au n° 37, 35 et 33 et ne dépasse pas l'auvent de la maison au n° 41;

- Néanmoins, une dérogation doit être soulevée car les annexes du n° 37 ne sont pas bâties sur toute la largeur de la parcelle. Une étroite bande actuellement non bâtie de 226 cm de large invite à analyser la situation;
- Bien qu'il y ait fort à parier que ces extensions feront l'objet à court terme d'une rénovation lourde, le projet tel que présenté enclave de façon très importante la maison voisine de droite. Il s'indique dès lors de limiter de façon significative la rehausse en mitoyenneté en envisageant de décaisser le sol de la salle-à-manger au-delà de la verrière zénithale;
- Néanmoins, Au regard du récent projet d'extension réalisé au n°35, construite sur deux niveaux et à même profondeur, le projet proposé est tout à fait cohérent et intégré dans son contexte urbanistique;
- Les voisins du n°41 ont été contactés pour leur présenter le projet du n°39. Ils ne voient aucune objection à l'alignement de la façade arrière de l'annexe. Ils saluent l'attention portée à l'aspect énergétique du bâtiment et acceptent également la proposition d'isoler le mur mitoyen non bâti avec de l'isolation posée par l'extérieur (partie en toiture et petite zone au niveau de l'extension). L'accord des voisins est formalisé sur les plans joint en annexe de la présente;

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

- Limiter la profondeur de l'extension à l'alignement de la façade arrière de la maison voisine de gauche ;
- Décaisser le sol de la salle à manger au-delà de l'alignement de la façade arrière, et abaisser le niveau du plafond à 2,50 mètres au-delà de la verrière zénithale, et donc limiter la rehausse mitoyenne vis-à-vis de la maison voisine de droite;
- Inscire la lucarne en retrait de 60 cm au moins par rapport au plan de la façade arrière, ou implanter le châssis en retrait significatif ;
- Prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie sous la nouvelle extension;
- Prévoir des toitures plates végétalisées de type extensives ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation et l'extension de la maison en façade arrière peut s'envisager moyennant des modifications mineures;
- d'être accessoires en ce que le projet sera bien moins impactant envers son environnement direct;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de limiter les dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que l'emprise de l'extension sur le dégagement visuel de la maison voisine de droite sera réduite;

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;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°4 et n°6 du Titre I - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Considérant que des colonies d'hirondelles et de rouges-queues sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Commune, il y a lieu de placer des nichoirs sur le bâti.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 04/10/2023
objet n° 10

Dossier 16-47007-2023 - Enquête n° 147/23

Situation : Rue Vanderkindere 232

Objet : construire une véranda en façade arrière du bâtiment

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47007-2023 introduite en date du 17/05/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une véranda en façade arrière du bâtiment sur le bien sis rue Vanderkindere 232;

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

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 "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. 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 profil de la véranda dépasse de plus de 3m la construction la moins profonde;
 - non-respect de l'article n°6 - Toiture qui prescrit "2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. (Fig. 8A; 8B; 8C; 8D)", en ce que la nouvelle véranda dépasse le profil de la construction la plus profonde;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2023 au 14/09/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Les affiches de l'enquête publique ne sont assez visibles;
- La dissimulation de l'affectation HORECA dans le programme de la maison;
- Les nuisances sonores causées par le restaurant seront augmentées par la construction de la véranda;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : /

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

17/05/2023 : dépôt de la demande;

21/08/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

31/08/2023 au 14/09/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/10/2023 : 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 :

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat mixte construit en ordre fermé et à l'alignement;

- Dans ce quartier, la rue Vanderkindere est densément bâtie. Elle présente des constructions avec des logements situés aux étages et des commerces ou bien des activités productives situées au niveau du rez-de-chaussée;
- La parcelle cadastrée Section B, n°277B25, sur laquelle porte la demande est étroite en largeur (4,83m) mais très profondeur de ± 39,00m. Elle présente une orientation Nord, côté jardin et Sud, côté rue. Sur celle-ci s'implante une maison à l'alignement présentant un restaurant au niveau du rez-de-chaussée et un logement au niveau des étages;
- La maison mitoyenne n°232 sur laquelle porte la demande présente un gabarit rez+2+toiture à versant. La date de la construction de la maison est inconnue de nos services.
- Toutefois, la maison a subi différentes transformations au cours du temps :
 - Le permis d'urbanisme 16-07404-1933 a autorisé l'agrandissement d'une baie située au niveau du rez-de-chaussée. A cet époque-là, la maison présentait un gabarit rez+1+toiture à versant;
 - Le permis d'urbanisme 16-17752-1954 a autorisé la rehausse des façades par la création d'un second étage;
 - Le permis d'urbanisme 16-20287-1958 a autorisé la démolition de l'annexe située en façade arrière et la construction d'une nouvelle cuisine surélevée par rapport au niveau du jardin, avec une terrasse et un escalier descendant vers la zone de jardin;
 - Le permis d'urbanisme 16-33029-1996 a autorisé les modifications de façade ainsi que l'aménagement d'un snack. Les plans introduits à cette époque correspondent aux aménagements existants aujourd'hui :
 - Le sous-sol contient plusieurs pièces (débarras), une chaufferie, une salle de bain et une cour basse en façade arrière prolongée d'un escalier montant vers la zone de jardin;
 - Le rez-de-chaussée a été aménagé en un snack qui occupe toute sa profondeur. Un hall de commun pour logement est également aménagé le long du mitoyen de droit. En façade arrière, une terrasse est construite dans le prolongement du snack avec un escalier descendant vers la zone de jardin;
 - Le premier étage contient les chambres;
 - Le second étage contient les espaces de vie;
 - Les combles ne sont pas aménagés;
 - Le permis d'urbanisme 16-37498-2006 a refusé l'aménagement du jardin afin de placer des tables HORECA;
- Aujourd'hui, une pizzeria est aménagée au niveau du rez-de-chaussée;
- Dans ce tronçon de la rue, le bâti environnant se caractérise par une mixité de fonction. Du côté pair de la rue, les maisons présentent majoritairement des activités au niveau du rez-de-chaussée. Du côté impair de la rue, les maisons sont principalement résidentielles;
- La maison de droite (n°234) présente une hauteur plus importante que la maison faisant l'objet de la demande, un style bel étage et un gabarit rez + 2+toiture à versant;
- La maison de gauche (n°230) présente une hauteur et une largeur plus importante que la maison faisant l'objet de la demande, un style contemporain et un gabarit rez+3+toiture à versant;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme concerne la construction d'une véranda au niveau du rez-de-chaussée, en façade arrière;

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

- Le programme mixte de la maison sera préservé;
- Les modifications ne concernent que le niveau du sous-sol ainsi que celui du rez-de-chaussée;

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

- La demande vise à agrandir les capacités du restaurant par la construction d'une véranda en façade arrière;
- Pour ce faire, la situation projetée est prévue comme suit :
 - Au niveau du sous-sol, la cour basse est réduite par la construction d'un mur afin d'aménager une nouvelle pièce, un débarras;
 - Au niveau du rez-de-chaussée, une véranda, composée de châssis en aluminium/double vitrage/couleur blanche, sera construite avec une profondeur de 3,10m et une largeur de 4,32m. Elle aura une capacité d'abriter deux tables supplémentaires. Un escalier sera aménagé au centre de la construction afin d'accéder au niveau du jardin;

- Cette situation projetée peut s'envisager en ce que le nouveau volume est moins important que celui du voisin de gauche n°230. Toutefois, il y a lieu de remonter les murs mitoyens afin de respecter le Code civil ;

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

○ **en matière d'implantation et de gabarit :**

- La cour basse située en façade arrière permettait aux habitants du triplex à deux chambres situé aux étages, d'accéder au jardin sans devoir passer par la zone HORECA.
- Toutefois, le projet prévoit de rendre la zone de jardin uniquement accessible par le restaurant. Pour ce faire, l'escalier montant vers le jardin ainsi que la cour basse seront remplacés par construction d'un débarras supplémentaire au niveau du sous-sol;
- Cette décision porte atteinte à la qualité du logement situé aux étages qui ne dispose plus d'un espace extérieur;
- Toutefois, le demandeur nous informe en séance que la maison est divisée en que le sous-sol et le rez-de-chaussée sont loués au commerce et les étages sont loués à un autre propriétaire ;

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 :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) et à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - La véranda prévue par la demande déroge à ces articles en ce qu'elle présente :
 - une profondeur de 3,99m par rapport au profil mitoyen de la construction la moins profonde, au lieu de 3,00m maximum autorisé;
 - une hauteur (au point le plus haut) de 3,67m, ce qui dépasse les murs mitoyens voisins (0.88m par rapport au mur mitoyen le plus haut);
 - Les murs mitoyens des voisine n°230 et n°234 ne seront pas modifiés en ce que la véranda aura une structure indépendante de ces murs;
 - Afin de respecter le Code civil en matière de vue directe, du verre satiné non transparent sera installé vers le voisin n° 234. En matière de vue oblique vers le jardin voisin n. 234, une clôture constituée en bac à plantes d'une hauteur de 1,90 cm sera installée le long de la limite mitoyenne;
 - Le voisin n°230 n'est pas impacté par cette construction en ce qu'il présente une construction sur la superficie totale de sa parcelle;
 - Une isolation de 10 cm en polystyrène sera placée par l'intérieur afin de réduire les nuisances sonores;
 - Un accès au jardin se fera par un petit escalier en fer de 3 marches, installé à 1,90 m des propriétés voisines;
- La construction d'une véranda isolée acoustiquement peut s'envisager au regard de la limitation des nuisances sonores ainsi que de l'amélioration qu'elle contribue en terme de lumière naturelle;
- Toutefois, le placement de verre satiné le long des limites mitoyennes ne peut s'envisager tel que proposé car les construction le long de la limite mitoyenne doivent être en maçonnerie. Il y a lieu de rehausser les murs mitoyens afin de respecter le code civil;

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

- Remonter les murs mitoyens au droit de la véranda;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est préservé.;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la zone de jardin;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de respecter le Code civil;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 - 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article(s) n°4 et n°6 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 04/10/2023
objet n° 11

Dossier 16-46919-2023 - Enquête n° 150/23
Situation : Avenue des Ronces 10
Objet : construire une piscine de 37m²

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46919-2023 introduite en date du 15/03/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une piscine de 37m² sur le bien sis avenue des Ronces 10;

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°20bis - Quartier du Fort Jaco (A.R. 22/06/1982 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol; Considérant que la demande se situe sur le lot n°01 du permis de lotir (PL) n°254 délivré le 28/03/1975 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 :

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 permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°V.1 - Destination des zones de cours et jardins qui prescrit "cette zone est uniquement réservée à l'établissement de cours, de jardins et de petites dépendances isolées", en ce que la demande porte sur la construction d'une piscine, non prévue par le permis de lotir;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2023 au 14/09/2023 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 :

15/03/2023 : dépôt de la demande;

27/04/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/05/2023 : réception des compléments;

21/08/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

31/08/2023 au 14/09/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/10/2023 : 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 de l'Environnement sollicité en date du 21/08/2023 et émis le 11/09/2023 :

Considérant que :

- la demande porte sur la construction d'une piscine;
- les installations techniques seront placées dans la cave de la maison;

Considérant que le dossier ne comporte pas d'informations relative :

- aux installations techniques de la piscine (pompe à chaleur,..)
- à un probable éclairage sur le pourtour de la piscine;
- à la gestion des eaux de piscine (vidange, back wash);

Avis favorable à condition :

- de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash;
- de limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);

- de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels);

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier se caractérise par des villas isolées ou jumelées dans la verdure;
- L'ilot où s'implante la villa, ne comporte actuellement aucune piscine;
- La villa unifamiliale sur laquelle porte la demande a été construite dans les années 1980, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-28849-1981;
- Le jardin est en pleine terre mis comporte peu d'aménagements paysagers;

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

- La construction d'une piscine de 37m²;
- L'aménagement de large terrasses périphérique;

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

- Les demandeurs sont propriétaires des deux parcelles, n°8 et n°10, et l'utilisation de la piscine se fait au profit des deux habitations;
- L'implantation de la piscine, à 2m de la limite mitoyenne de gauche, est justifiée par cette double utilisation;
- Cette distance de 2m, permet en cas de revente de l'une des deux parcelles, de rester conforme au Règlement Régional d'Urbanisme et de garantir le maintien d'une haie entre les deux parcelles;
- La demande indique que les techniques sont positionnées au sein du bâtiment ;
- Il y a cependant lieu de tenir compte de l'avis du service de l'environnement et prendre contact avec ce service environnement dans l'éventualité d'une déclaration de classe 3;

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

- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un permis de lotir :
 - Bien que le PPAS, prévoit la construction de piscines en zone de cours et jardin, l permis de lotir, quant à lui, indique à l'article V, en ce qui concerne la destination, que la zone de cours et jardin est uniquement réservée à l'établissement de cours et jardins et de petites dépendances isolées;
 - Cependant, bien que le permis de lotir, ne prévoit pas la construction de piscines, il ne l'interdit pas non plus;
 - Par ailleurs, considérant que le PPAS mentionne explicitement les piscines et que la construction de celle-ci, n'induit pas de dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme concernant l'imperméabilisation du jardin, la dérogation au permis de lotir est acceptable pour autant que les terrasses et margelles puissent être réduite afin de limiter l'impact au maximum et s'éloigner davantage du système racinaire du seul arbre de la parcelle;

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

- Limiter les margelles autour de la piscine à une largeur de 40cm, seule la terrasse entre l'habitation et la piscine peut être maintenue;

Que cette modification répond 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 dimensions de margelles et d'informations concernant les techniques;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de limité l'impact environnemental;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à cette condition, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au permis de lotir, article n°V.1) et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 04/10/2023
objet n° 12

Dossier 16-47018-2023 - Enquête n° 152/2023

Situation : Avenue de la Floride 63

Objet : transformer la toiture d'un immeuble de logements au profit de l'agrandissement de la cuisine de l'appartement

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47018-2023 introduite, en date du 24/05/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer la toiture d'un immeuble de logements au profit de l'agrandissement de la cuisine de l'appartement sur le bien sis avenue de la Floride 63;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 51 - QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD - approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988, 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 dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - article 1.3.1 (retrait latéral);
 - article 1.5 (largeur de lucarne);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2023 au 14/09/2023 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 toiture de type Mansart est particulière. La façade ne risque-t-elle pas de perdre sérieusement de sa personnalité et de son charme ? Il serait dommage de supprimer une telle personnalité à l'immeuble.*
- *La partie de la toiture concernée a déjà fait l'objet d'une modification peu heureuse. Il serait malheureux d'accentuer encore cet aspect;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

24/05/2023 : dépôt de la demande;

10/07/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

21/08/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

31/08/2023 au 14/09/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/10/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 31/08/2023 et émis le 05/09/2023 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue de la Floride;
- Elle présente une typologie à 3 façades et est mitoyenne avec le bien de droite (n° 55), mais également avec le bien de gauche (n°65) vers l'arrière;
- Elle présente un gabarit Rez + 2 dont le niveau sous toiture est compris dans un comble Mansart, et dispose d'une grande profondeur, notamment due à son plan « en L »;
- Elle date des années 1925 et présente caractère patrimonial préservé;

- La situation existante du bien, soit celle du permis 16-43792-2017, présente un programme général de l'immeuble comprenant 5 logements, répartis comme suit :
 - Sous-sol et rez arrière : 1 logement en duplex de 4 chambres, avec accès au jardin;
 - Rez avant : 1 logement de 1 chambre;
 - 1^{er} étage arrière : 1 logement de 2 chambres;
 - 1^{er} étage avant et 2^{ème} étage avant : 1 logement en duplex de 3 chambres;
 - 2^{ème} étage arrière et toiture arrière : 1 logement en duplex de 3 chambres disposant d'un accès à la grande toiture terrasse courant le bâtiment;
- Le jardin, bien orienté au Sud-Ouest, présente un beau couvert végétal;
- La zone de recul est aménagée de manière relativement minéralisée;

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

- Le projet porte sur l'aménagement de l'appartement duplex aux 2^e et 3^e étages de l'immeuble;
- La demande vise particulièrement l'aménagement de la toiture, sur la façade en recul de la rue, afin d'offrir davantage de qualité à la cuisine et surtout une cohérence architecturale à l'ensemble de l'immeuble;

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

- Le projet porte sur la modification d'une partie atypique de la toiture;
- La toiture du 3^{ème} étage, en partie arrière de la façade principale, visible de l'espace public, propose une pente de $\pm 53^\circ$, alors que l'ensemble des toitures propose une architecture de mansarde, de $\pm 85^\circ$ de pente;
- Cette toiture en pente protège la cuisine, qui dispose d'une baie coulissante offrant un accès à la terrasse;
- Le projet propose d'uniformiser l'architecture des toitures. La verticalisation de cette partie de toiture et l'intégration d'une lucarne identique à celles existantes sur la façade principale, harmonisent l'immeuble;
- La lucarne offre une vue de la cuisine et du 3^{ème} étage vers l'espace public. La création du Mansart génère un espace intérieur plus vaste et généreux et permet de créer une porte fenêtre coulissante d'accès à la terrasse, axée sur la cuisine;

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

- Le projet tend à améliorer les qualités d'habitabilité du logement concerné mais engendre néanmoins une modification de la typologie de la toiture, d'assimilant à un étage supplémentaire à l'arrière tout en conservant la hiérarchie des volumes;

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

- en matière de programme :
 - la nomenclature de l'immeuble de 5 logements demeure et les qualités d'habitabilité de l'appartement sous toiture sera amélioré de par l'agrandissement de la cuisine;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit de la toiture à l'arrière sera sensiblement rehaussé de par le redressement de la pente de toiture, et conserve la lecture de l'ensemble de l'immeuble par rapport au gabarit de l'immeuble voisin de gauche. Cette option s'accorde avec la typologie de l'immeuble principal;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle dispose d'un couvert végétal assez restreint. De plus, la zone de recul et ancien accès carrossable latéral de gauche demeurent très minéralisés;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'immeuble ne dispose pas de garage privatif;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont maintenues et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 - Dérogations au PPAS n°51 :
 - article 1.3.1 (retrait latéral);
 - article 1.5 (largeur de lucarne) :
 - le projet propose de rehausser la partie de toiture à proximité de la limite mitoyenne de gauche, ce qui engendre une lecture harmonieuse de l'ensemble dans le respect des

perspectives de la rue. La largeur de lucarne s'inscrit dans la typologie des autres lucarnes présentes sur le bâtiment principal ;

Considérant que la demande, telle que présentée, répond au bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué.

Considérant que des colonies de martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Commune, il y a lieu de placer des nichoirs sur le bâti.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 04/10/2023
objet n° 13

Dossier 16-46981-2023 - Enquête n° 126/23

Situation : Chaussée de Waterloo 715

Objet : transformer un plateau de bureaux en appart-hôtel

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46981-2023 introduite en date du 26/04/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un plateau de bureaux en appart-hôtel sur le bien sis chaussée de Waterloo 715;

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

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 particulière n°2.4 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'établissement hôtelier dont le nombre de chambres est supérieur à 20 et inférieur à 50;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/08/2023 au 05/09/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la demande déroge également à l'article 11 du Titre IV du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise mesures particulières de publicité mais à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

26/04/2023 : dépôt de la demande;

19/07/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

22/08/2023 au 05/09/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/10/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 19/07/2023 et émis le 31/08/2023 et joint à la demande;

Considérant que cet avis est défavorable;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble dans lequel se situe la demande, est situé dans le pôle commercial de la Bascule (galerie commerçante), le long de la chaussée de Waterloo et occupe l'îlot entre les rues de la Bascule, Stanley et Vanderkindere;
- Dans ce quartier, la chaussée est desservie par des lignes de bus (STIB, De Lijn et TEC) et en partie par la ligne de tram 7 de la STIB;
- La parcelle est entièrement construite, hormis un recul au rez-de-chaussée à front de la chaussée de Waterloo (comportant les accès piétons et parking) et s'étend profondément en intérieur d'îlot;
- L'accès aux parkings liés à ce complexe se fait :
 - en double sens (entrée et sortie) via la rue Stanley, située de l'autre côté de l'îlot par rapport à la chaussée de Waterloo;
 - en double sens (entrée et sortie) via la chaussée de Waterloo;
 - en sens entrant via la rue Vanderkindere;
- Le couvert végétal est nul, la parcelle étant totalement couverte;
- L'immeuble mixte n°715 sur lequel porte la demande :

- se développe très profondément en intérieur d'îlot et comporte, au niveau des étages, un patio central afin de pouvoir éclairer tous les locaux;
- est constitué d'une galerie commerciale au rez-de-chaussée et deux étages de bureaux et d'équipements (atelier d'architecture, bureaux Ladbrokes (plus en exploitation), école de danse, cabinets dentaires et salle de sport privée);
- le sous-sol sous ce bâtiment (hors partie de parking "Q-Park") est également affecté à du parking (33 places réservées aux commerçants) et à des locaux de stockage et techniques;
- il possède différents accès (hormis les entrées de parking), via la chaussée de Waterloo (n°715), la rue Vanderkindere mais également depuis les parcelles voisines comme depuis le magasin "Inno" (sur la droite);
- à fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme :
 - Le permis d'urbanisme n°16-25383-1968 portant sur l'ensemble de la galerie, du grand magasin "Inno", du parking à étages et avec un seul niveau au-dessus de la galerie en précisant une affectation à définir ultérieurement;
 - Le permis d'urbanisme n°16-25830-1969, portant sur l'ensemble commercial;
 - Le permis d'urbanisme n°16-42587-2015 concernant la mise en conformité du 2^{ème} étage de la galerie commerciale;
 - La demande de permis d'urbanisme n° 16-441166-2018, pour la transformation du plateau de bureaux en 7 logements avec des patios et extension en hauteur. Ce permis d'urbanisme a été octroyé en date du 23/03/2021 et le demandeur a renoncé à ce permis d'urbanisme via l'envoi d'un courrier réceptionné par l'administration en date du 27/04/2023;
- La partie concernée par la demande se situe au 2^{ème} étage du bâtiment, autour du patio central, dans les anciens locaux de bureaux et dont une partie des fenêtres (en façade Ouest) donnent sur le niveau extérieur du parking (Q-Park);
- Le bâti environnant est constitué à droite du grand commerce à l'enseigne "Inno", comportant un niveau de moins, du parking dont le dernier niveau se situe 2 niveaux plus bas et en cœur d'îlot et à gauche d'un grand commerce du secteur alimentaire, comportant en façade à front de chaussée un bâtiment R+2 et toiture plate et couvert d'un bâti de rez-de-chaussée sur toute la parcelle;

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

- Le programme prévoit de transformer le plateau afin de créer 32 entités apart-hôtel, sans modifier l'aspect extérieur ni le gabarit;

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

- L'affectation de droit, pour ce plateau, suite à la renonciation du permis pour du logement, est du bureau. Cette nouvelle demande, ne supprime, donc, pas de logements;
- Le gabarit, le volume et l'emprise, ainsi que les ouvertures, restent inchangés, n'induisant de ce fait aucun impact supplémentaire au niveau de l'intérieur d'îlot;

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

- en matière de programme :
 - l'affectation de bureau est supprimée au profit d'un établissement hôtelier de type apart-hôtel;
 - le projet prévoit 32 unités avec espace de nuit, kitchenette, coin à manger, zone de bureau, salle-de-douche et espace de rangement;
 - ces unités comportent des surfaces entre 24,70m² et 38m², répondant aux surfaces minimales prévues par le Règlement Régional d'Urbanisme;
 - la surface comporte, outre les unités d'apart-hôtel, un lobby avec réception et espace de buanderie, ainsi qu'une salle de réunion (pouvant être scindée en deux parties) et une zone de service pour les petit-déjeuner;
 - les unités donnant sur la patio, sont accessible via l'extérieur et les unités en partie latérales, sont accessible via un couloir;
 - les châssis sont remplacés, afin de répondre aux normes PEB, par de nouveaux châssis de teinte blanche ou grise en fonction des menuiseries maintenues sur l'ensemble des façades, côté patio ou côté parking Q-Park;
- en matière de normes PRM :
 - l'ascenseur existant, desservant tous les niveaux de l'immeuble, est réutilisé pour desservir le 2^{ème} étage;
 - ses dimensions sont existantes et ne comportent en largeur qu'une dimension de 1,08;
 - le déficit étage minime, et considérant qu'il s'agit d'une situation existante, la dérogation est acceptable;

- d'autant plus que pour les bâtiments existants, il y a uniquement lieu de tendre vers la réglementation, ce qui est le cas;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit général reste inchangé, la demande ne prévoit aucune modification des extérieurs ni de la hauteur ou du volume;
 - le projet s'inscrit strictement dans le volume capable;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le parking existant est en partie mis à disposition pour le fonctionnement de l'appart-hôtel;
 - il est à noter que ce parking, ne fonctionne qu'à 50% de sa capacité en situation existante;
- Quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - Des sorties de secours sont prévues avec échelle rétractable et une zone refuge en toiture;
 - Le projet vise également l'amélioration des performances énergétiques, via la pose de nouveaux châssis avec grilles pour la prise d'air;

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

- application de la prescription particulière 2.4 du PRAS (hôtel d'une capacités comprise entre 21 et 50 chambres) :
 - la demande propose 32 unités correspondantes à une affectation hôtelière de type appart-hôtel;
 - ces appart-hôtel sont situés au deuxième étage d'un immeuble mixte de commerces, galerie commerçant, bureaux et équipement;
 - le bâtiment est existant et l'aménagement de ces unités ne nécessite aucune augmentation du gabarit ou n'impact les circulations existantes ou grève les qualités du bâtiment existant;
 - considérant par ailleurs, que les unités sont tournées et ouvertes sur un patio central, l'aménagement de celles-ci ne génère aucune nuisances par rapport aux immeubles environnant, comportant du logement;
 - il est également à noter, la possible reconversion vers une autre affectation, autre que le logement, en raison d'un cloisonnement au niveau de la structure existant, ce qui permet une forme de modularité permettant de proposer à l'avenir de modifier les unités pour les rendre compatibles avec une nouvelle affectation, moyennant l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme;

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

- répondre aux conditions du SIAMU ;

Que cette modification répond 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 s'agit de dispositions afin de répondre aux conditions du SIAMU ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'avis du SIAMU sur la demande initiale est défavorable ;

Considérant que cette modification est telle que l'article 126/1 §5 ou 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant que 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. hôtels et motels contenant 4 chambres au moins et pouvant accueillir au moins 10 clients;

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 04/10/2023
objet n° 14

Dossier 16-46659-2022 - Enquête n° 145/2023

Situation : Chaussée de Waterloo 859 - 865

Objet : démolir un ensemble d'immeubles comprenant un showroom, des bureaux, un atelier, des parkings et des locaux annexes, en vue de construire un ensemble mixte : Bât A : immeuble de 14 appartements, un commerce et locaux communs, 15 emplacements de stationnement et 42 vélos; Bât B: atelier en fond de parcelle - Modification du projet en application de l'article 126/1 du CoBAT : démolir un ensemble d'immeubles comprenant un showroom, des bureaux, un atelier, des parkings et des locaux annexes, en vue de construire un ensemble mixte : Bât A : immeuble de 14 appartements, un commerce et locaux communs, 13 emplacements de stationnement et 29 vélos; Bât B : atelier en fond de parcelle

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46659-2022 introduite en date du 16/09/2022, modifiée (documents indicés A et datés du 21/03/2023) le 03/05/2023 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017);

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir un ensemble d'immeubles comprenant un showroom, des bureaux, un atelier, des parkings et des locaux annexes, en vue de construire un ensemble mixte : Bât A: immeuble de 14 appartements, un commerce et locaux communs, 15 emplacements de stationnement et 42 vélos; Bât B: atelier en fond de parcelle - Modification du projet en application de l'article 126/1 du CoBAT : démolir un ensemble d'immeubles comprenant un showroom, des bureaux, un atelier, des parkings et des locaux annexes, en vue de construire un ensemble mixte : Bât A: immeuble de 14 appartements, un commerce et locaux communs, 13 emplacements de stationnement et 29 vélos; Bât B: atelier en fond de parcelle sur le bien sis chaussée de Waterloo 859 - 865;

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

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. du 15/04/1988), et y déroge;

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

Vu que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») et que l'article 126, §2, 2°, a s'applique (avis de Bruxelles - Environnement);

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- Le Projet s'implante à une distance inférieure à 60m d'une zone « Natura 2000 », étant la station IA2, Bois de la Cambre, de la Zone spéciale de conservation « Forêt de Soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants et la Vallée de la Woluwe »;
- La zone Natura 2000 est séparée du projet par une première rive d'immeubles et la chaussée de Waterloo;
- Toutefois, compte tenu de l'absence d'impact du projet sur la zone en cause, que ce soit individuellement ou en conjugaison avec d'autres projet, compte tenu des critères déterminés à l'annexe VII de l'Ordonnance nature, une évaluation appropriée des incidences n'est pas ici requise;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement émis le 14/12/2022 relatif à la demande initiale, et motivé comme suit :

NATURE

- *Considérant la localisation du projet moins de 60 mètres d'une zone Natura 2000 (Bois de la Cambre, Forêt de Soignes avec lisière et domaines boisés avoisinants), contrairement à ce qui est mentionné dans le dossier de demande de permis;*
- *Considérant que tout plan ou projet non directement lié ou nécessaire à la gestion d'un site Natura 2000 (ou dans les 60m), mais susceptible d'affecter ce site de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec*

d'autres plans et projets, fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site eu égard aux objectifs de conservation de ce site;

- *Considérant qu'en raison de l'impact non significatif de ce projet sur la zone Natura 2000, une évaluation appropriée des incidences n'est pas nécessaire;*
- *Considérant que le projet se situe dans une zone de développement du réseau écologique bruxellois définis par l'ordonnance nature 2012 et dans le Plan Nature régional 2016, et qu'il s'agit d'un site de moyenne valeur biologique ou de haute valeur biologique potentielle qui contribue (ou est susceptible de contribuer) à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et régional;*
- *Considérant qu'une demande de dérogation au Titre I, article 13 du RRU est soumise aux autorités compétentes dans le cadre de ce projet (la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée);*

EAU

- *Considérant que le projet ne prévoit qu'une faible surface perméable, soit 17% de la superficie totale de la parcelle;*
- *Considérant que même si la perméabilité du projet constitue une amélioration de la situation actuelle, elle reste néanmoins insuffisante étant donné sa localisation proche d'une zone Natura 2000 (moins de 60m), également en amont d'une zone d'inondations et au regard des prescriptions du RRU;*
- *Considérant que les motivations à déroger à l'article 13 du Titre I du RRU ne sont pas suffisamment développées;*
- *Considérant que le projet ne semble inclure aucun dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales (absence de toitures vertes, de bassins infiltrants, de noues, etc.);*
- *Considérant que le projet prévoit une démolition, reconstruction et qu'il est donc possible de gérer les eaux pluviales à la parcelle;*
- *Considérant qu'il n'y a pas d'éléments dans le dossier qui permettent de comprendre la gestion des eaux pluviales qui sera mise en place sur le projet;*

MOBILITE

- *Considérant que le projet se trouve en zone B sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme;*
- *Considérant que le taux de possession de voiture par ménage dans le secteur statistique en question est de 80%*
- *Considérant que Bruxelles Environnement recommande que tous nouveaux bâtiments soient pourvus de 1 emplacement vélo par chambre et de minimum 2 m² de zone de stationnement par vélo (emplacement et zone de manœuvre compris);*
- *Considérant que le projet prévoit la construction de 14 appartements, pour un total de 23 chambres;*
- *Considérant que le projet prévoit 15 emplacements pour voiture;*
- *Considérant que le projet prévoit un local vélo de ca 48m² (10.9 x 4.4), ce qui équivaut à approximativement 20 emplacements vélo selon les recommandations du Vadémécum vélo n.7 (et non pas à 42 emplacements comme indiqué dans le projet);*
- *Considérant le type de support vélos n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de les préciser. (Le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. Les systèmes de type pince-roues sont à proscrire);*
- *Considérant que la "Stratégie de stationnement des vélos cargo en région de Bruxelles-Capitale" préconise que 5 à 10% des emplacements pour vélos hors voirie soient adaptés et/ou dédiés aux vélos cargo dans les nouveaux projets résidentiels;*
- *Considérant que la sortie du parking se fait par le biais d'une rampe qui donne directement sur le trottoir et que la visibilité peut être limitée;*

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS

- *Maintenir la dynamique du maillage écologique et biodiversité en prenant en compte les connexions écologiques déjà présentes dans et autour du site du projet (aménagement de biotopes diversifiés et plantations d'espèces indigènes, passage pour la petite faune);*
- *Améliorer la perméabilité du sol de la parcelle, comme le prévoit l'article 13 (titre I) du RRU;*
- *Revoir le projet afin d'inclure une gestion intégrée des eaux pluviales. Un accompagnement du Facilitateur Eau (facilitateur.eau@environnement.brussels) est vivement encouragé;*
- *Mettre en œuvre un local vélo équivalent à un vélo par chambre et l'installation de supports vélo de type U inversé, espacés de 1 mètre, et ce conformément aux recommandations du Vadémécum vélo n.7;*
- *Mettre en œuvre, dans le parking souterrain, des emplacements vélo-cargo en lieu et place d'un emplacement voiture, et ce conformément la "Stratégie de stationnement des vélos cargo en région de Bruxelles-Capitale. Les emplacements pourraient être pourvus de station de recharge;*
- *Prévoir l'installation d'un miroir de sécurité à la sortie du parking;*

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ RELATIVES A LA DEMANDE INITIALE

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;
- application de la prescription particulière n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition 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 :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 4.2.1 (implantation),
 - art. 0.4 (garage),
 - art. 4.3 et 4.5 (gabarits et toitures),
 - art. 5.1 (destination de la zone d'atelier);
- 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 :
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/11/2022 au 28/11/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *densité du projet et gabarits imposants + terrasses;*
- *perte de patrimoine architectural;*
- *parking insuffisant pour le projet;*
- *perméabilité des sols;*
- *interaction avec le projet de « la maison du téléphone »*
- *commerces vides dans le quartier;*
- *logements proposés peu qualitatifs;*
- *quid analyse de circularité des matériaux ?*
- *impact des panneaux solaires;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/09/2022 : dépôt de la demande;

31/10/2022 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

08/11/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles Environnement;

14/11/2022 au 28/11/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/12/2022 : séance publique de la Commission de concertation, et avis favorable conditionnel unanime émis en présence du représentant du Fonctionnaire Délégué :

« MOTIVATION DE L'ACTE

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

- *L'ensemble bâti est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la chaussée de Waterloo, non loin de l'angle formé avec l'avenue du Beau-Séjour;*
- *Le projet de la présente demande se situe le long de la chaussée de Waterloo, artère principale et très fréquentée de la commune d'Uccle, bordée par un urbanisme dense et haut. Bien que fort fréquentée par les automobiles et les bus, la chaussée offre une magnifique vue sur le Bois de la Cambre au nord-est de la parcelle. Sa végétation, évoluant au rythme des saisons, renvoie des perspectives et des ambiances lumineuses variées tout au long de l'année;*
- *Cette portion de la chaussée de Waterloo présente un tissu urbain et des gabarits très variés, allant de la maison mitoyenne à l'immeuble d'appartements, et laissant apparaître souvent des murs mitoyens aveugles dépassant les plus petits gabarits. Cette différence de gabarits résulte de la construction dans les années 60 et 70 de plusieurs immeubles à appartements de part et d'autre de la chaussée;*
- *En 1987, le PPAS n°51 est adopté, définissant les règles urbanistiques pour le quartier et régulant la question des gabarits. Il est à noter que, depuis cette date, les constructions de l'ilot n'ont que très peu évolué;*
- *Le terrain est actuellement occupé par plusieurs bâtiments repartis sur deux parcelles;*
- *Le premier situé au n° 861-865, datant d'avant les années 1950 ayant pour utilisation principale, le «commerce automobile». La partie située à front de la chaussée de Waterloo, dont la façade et la vitrine ont été rénové en 2010, contient actuellement un showroom automobile. Il est surmonté d'un niveau de bureaux liés au commerce du rez-de-chaussée;*

- Au fond de la parcelle et surélevés par rapport au niveau de la rue se situent les ateliers de mécaniques de la concession automobile, éclairés naturellement par 6 lanternes. Il est surmonté d'un ancien bâtiment de logement, aujourd'hui inoccupé et servant de stockage;
- Entre ces deux parties du bâtiment se trouvent un parking couvert et un local servant au nettoyage des véhicules et l'entreposage des poubelles;
- Le second situé au n°859, datant des années 1930 mais ayant fait l'objet de nombreuses transformations au cours des années, est un petit immeuble constitué d'un commerce HoReCa à l'abandon au rez-de-chaussée et d'un appartement aux étages;
- La parcelle est entièrement bâtie et est limitrophe avec les jardins des habitations de l'avenue du Beau-Séjour. Ce cœur d'îlot est dès lors relativement densément bâti;

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

- Le projet prévoit la démolition des bâtiments 861-865 et 859 sis à front de voirie et la rénovation lourde du bâtiment sis en fond de parcelle;
- Il sera construit en place des bâtiments démolis, un immeuble composé de 14 appartements, d'un rez-de-chaussée commercial, ainsi que d'un niveau de sous-sol comprenant 15 places de parkings;

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

- Le projet tend à réaliser les objectifs d'urbanisation de cette parcelle, prévus par le PPAS n° 51, en prévoyant un immeuble mixte de commerce et de logements à front de voirie, et un atelier + création d'un jardin à l'arrière de la parcelle;
- Le choix de la démolition de ces bâtiments s'explique, selon le demandeur, par :
 - Pour le 861-865, l'impossibilité de reconverter en logement. La typologie du bâtiment existant est intrinsèquement liée à l'exploitation d'une concession automobile (notamment en ce qui concerne les façades, les hauteurs sous plafond ou les circulations internes). Mis à part ce type spécifique d'exploitation, toute modification de la destination des lieux, a fortiori en vue d'y réaliser du logement de qualité, requiert nécessairement une démolition/reconstruction;
 - Pour le 859, la spécificité des lieux (parcelle totalement bâtie, structure de l'immeuble ne résistant pas à une rénovation lourde et intégration du bâtiment dans le projet en vue d'assurer une meilleure qualité des logements projetés) justifie la démolition de la maison existante. Différentes études accompagnent la présente demande en vue d'objectiver ces éléments. Dans un souci de circularité, les matériaux issus de la démolition seront réemployés, lorsque c'est possible, sur le site du projet lui-même. La devanture en bois qui forme la vitrine du magasin sera, quant à elle, déposée et proposée au emploi ailleurs dans la Région;
- Le bâtiment conservé à l'arrière de la parcelle accueillera quant à lui un atelier pouvant être connecté au nouveau commerce du rez-de-chaussée. Il sera doté d'une nouvelle façade, donnant sur un jardin collectif aménagé au centre de la parcelle. L'ancien local de nettoyage des voitures sera aménagé en local vélo et poubelles;
- L'ensemble des appartements sont accessibles via deux entrées. La première dans le passage menant à l'intérieur de l'îlot et la seconde directement à front de rue. L'accès au commerce se fait depuis la rue et l'atelier est quant à lui accessible via le jardin où sera aménagée une plateforme élévatrice permettant une accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou via le commerce en cas de nécessité;

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

- en matière de programme :
 - Le projet prévoit la construction d'un immeuble comprenant 14 logements le long de la chaussée de Waterloo. Ces unités d'habitation sont desservies par 2 cages d'escaliers ce qui permet une conception traversante des logements;
 - Les 14 logements sont répartis comme suit :
 - 7 logements de 1 chambre;
 - 4 logements de 2 chambres;
 - 3 logements de 3 chambres :
 - L'immeuble principal comprendra également une surface commerciale d'un seul tenant, reliée par l'intérieur à un atelier occupant l'arrière de la parcelle;
 - Le sous-sol du bâtiment principal comprendra 15 emplacements de stationnement accessibles depuis la chaussée de Waterloo et dont la rampe d'accès est intégrée à l'immeuble;
 - Le car-wash sera converti en local pour vélos;
 - La zone intermédiaire sera aménagée en jardin sur la dalle du parking, un accès extérieur vers l'atelier;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le PPAS n°51 prescrit des volumes en R+3+T sur une profondeur totale de 15 m. Le projet propose un R+3 avec volume en retrait, et terrasses débordantes;
 - Afin d'intégrer au mieux la construction dans le contexte bâti environnant, la trame de composition des fenêtres vient reprendre la verticalité des constructions riveraines;
 - Au vu de l'intimité et du calme offert par l'îlot, la façade à l'arrière du bâtiment principal sera ouverte sur ce dernier, tout en évitant les vues directes sur les propriétés mitoyennes et profitera d'une belle exposition au soleil du sud. Des balcons longent l'entièreté de la façade;
 - Au rez-de-chaussée le gabarit s'aligne sur la profondeur des voisins. En intérieur d'îlot, seront aménagées différentes plateformes et rampes permettant de rattraper le niveau de l'atelier et du local vélos / poubelles.

Un jardin d'agrément, destiné à la copropriété est ainsi créé, ce qui permet de verduriser substantiellement l'intérieur de l'îlot;

- *Une terrasse perméable est aménagée sur une zone de pleine terre devant l'atelier et deux zones de jardin sont installées sur des couches de terre de plus de 60cm d'épaisseur qui participeront largement à l'amélioration de l'infiltration des eaux de pluie;*
- *L'espace de jardin collectif est aménagé dans le même esprit de calme et d'intimité que la façade arrière et répond également au critère du bon aménagement des lieux dans l'intérêt des futurs occupants et du voisinage;*
- *Au niveau de la matérialité, une trame en béton architectonique donne une lecture du plan et des entités présentent dans le programme;*
- *Le remplissage composé de panneaux Equitone Linéa (ou équivalent) de couleur gris clair et les linteaux en aluminium noir identique au châssis, viennent marquer la verticalité, le rythme du parcellaire et des constructions environnantes.*
- *Le contraste des couleurs et des matières s'inscrivant dans une logique de respect architecturale et d'avenir en offrant davantage de contemporanéité;*
- *en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :*
 - *Le cœur du projet sera aménagé de manière paysagère, en partie sur dalle, et réservant un taux de 8% de perméabilité;*
 - *Les toitures plates seront, pour la plupart, verdurisée;*
- *en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :*
 - *Le projet prévoit 15 emplacements de stationnement à destination des 14 logements, ainsi qu'un local permettant d'accueillir 42 vélos (dont 4 cargos) depuis la cour intérieure de l'immeuble;*
- *en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :*
 - *La nomenclature de la parcelle ne permet pas la réinfiltration des eaux de pluie in situ. Le formulaire de demande fait état de l'installation d'une citerne de récupération des eaux de pluie d'une capacité de 30m³, mais est muet quant au dispositif de bassin d'orage. Il y a lieu de se conformer aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;*

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 relative à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :*
 - *Le projet propose une réaffectation mixte de la parcelle, ce qui nécessite le maintien du bâti en intérieur d'îlot. Cependant, la demande est peu généreuse en matière de densité et de qualité des espaces paysagers;*
 - *Les circulations en intérieur d'îlot seront uniquement piétonnes et cyclistes;*
 - *Les dérogations en matière de profondeur de bâtisse engendrées par le bâtiment principal impliquent un resserrement de la superficie pouvant être allouée à des zones de pleine terre en vue d'améliorer les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot;*
- *En ce qui concerne le motif d'enquête relative à l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :*
 - *La demande est relativement légère en ce qui concerne la démolition de la maison n° 859, qui revêt quelques qualités patrimoniales maintenues au niveau de sa vitrine commerciale;*
 - *De plus, la prescription 0.8 du PPAS prévoit que le permis de démolir un bâtiment existant ne sera délivré que pour autant qu'un permis de reconstruction, conforme aux prescriptions du plan, ait été simultanément demandé et octroyé, hormis les bâtiments menaçant ruine et faisant l'objet d'un arrêté de police ayant trait à la sécurité publique. Cette disposition n'est pas respectée par le projet;*
 - *Le projet prévoit une importante proportion de logements de 1 chambre à coucher (50%), ce qui tend à densifier l'immeuble principal de manière peu adéquate;*
- *En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :*
 - *Prescription 4.2.1 et 5.1 - Implantation et affectation :*
 - *Le Projet dépasse, en sous-sol, la zone constructible délimitée par le périmètre des prescriptions graphiques du PPAS (en prévoyant une profondeur de sous-sol de 26,20 mètres, par rapport aux 15 mètres autorisés), débordant ainsi de 11,20 mètres dans la zone d'atelier contigüe au PPAS;*
 - *Cette dérogation peut se justifier par la nécessité de prévoir, en sous-sol, des emplacements de stationnement qualitatifs de part et d'autre d'une bande de circulation centrale, et pour ainsi de permettre de créer un nombre d'emplacements conforme à la réglementation en vigueur, soit notamment l'article 6 du titre VIII du RRU;*
 - *Les constructions en sous-sol débordant alors dans la zone d'atelier contigüe au PPAS, une dérogation à la prescription 5.1 de celui-ci, relative à la destination des zones d'atelier, celle-ci n'admettant pas la fonction de parking au sein de ces zones;*
 - *Si l'affectation constitue normalement une donnée essentielle d'un PPAS, une dérogation est néanmoins admissible en vertu de l'article 126, §11, alinéa premier, 1° du CoBAT, qui dispose que « une dérogation relative à l'implantation ou au volume des constructions dans une zone peut impliquer une dérogation à*

l'affectation d'une zone contiguë pour autant qu'elle ne mette pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë »;

- *Ainsi, la dérogation sollicitée relative à l'implantation des constructions peut donc impliquer une dérogation à l'affectation de la zone d'atelier contiguë, soit à la prescription 5.1 du PPAS. Ici, le dépassement du sous-sol du Projet, affecté au parking, ne remet en aucun cas en cause les caractéristiques essentielles de la zone d'atelier contiguë;*
- *D'autre part, le dépassement du commerce au rez-de-chaussée est motivé par l'aménagement d'un espace vert et d'une connexion avec l'atelier. Cette connexion permet à la zone commerce de bénéficier d'un accès couvert à la zone atelier;*
- *Néanmoins, cette double dérogation est engendrée par le programme prévu par le projet, et pour lequel une diminution de densité pourrait amener à une limitation des besoins en parkings souterrains, et de ce fait, une augmentation des potentielles zones de pleine terre;*
- *Prescription 0.4 - Garages :*
 - *Le Projet n'est pas conforme à la prescription 0.4 du PPAS, qui prévoit que les garages construits sous la surface des jardins, ne peuvent s'étendre à plus de 10m. au-delà des façades de la bâtisse, tout en restant à plus de 2,50m des limites du terrain. Par leur présence en sous-sol, les garages ne peuvent altérer la forme présentée par le terrain avant leur construction. Ils doivent être recouverts d'une couche de terre arable permettant la plantation d'arbustes et de pelouses;*
 - *Le Projet prévoit 15 emplacements de parking couverts, pour un total de 14 appartements, un commerce et un atelier, et est donc conforme à l'article 6 du titre VIII du RRU;*
 - *Du fait de la programmation du projet et du parcellaire, le sous-sol s'étend en mitoyenneté, ce qui peut se concevoir vu les modes de construction et la nomenclature du terrain. Toutefois, cette implantation devrait être compensée par davantage de zones de pleine terre réellement infiltrantes et revêtant un caractère paysager au profit de l'intérieur de l'ilot;*
- *Prescriptions 4.3 et 4.5 - Gabarits et toitures :*
 - *Le long de la chaussée de Waterloo, le PPAS n° 51 prévoit un nombre de niveaux maximum de 4 (R+3+T), correspondant à une hauteur de façade de 12,50 mètres, qui correspond à la hauteur maximum des constructions, sauf toitures, étages en recul, locaux techniques et souches;*
 - *La façade du projet dépasse ce maximum autorisé. De plus, l'étage en retrait du projet dépasse également la hauteur prévue et limitée par des plans à 45° à partir des fronts de bâtisse;*
 - *Ces dérogations sont nécessaires au bon fonctionnement du commerce du rez-de-chaussée qui nécessite une hauteur sous plafond minimale de 3,50 m;*
 - *De plus la toiture prévue n'est pas « en harmonie avec celles des toitures environnantes car ces dernières sont à versant et non pas plates;*
 - *Il y a lieu également de constater que les terrasses des logements débordent de manière importante de la zone de bâtisse, ce qui nuit à l'équilibre du contexte bâti;*
 - *De ce fait, le projet tend à se raccorder au gabarit relativement important de l'immeuble sis au n° 855, et qui ne contribue pas à structurer les perspectives de la chaussée à cet endroit. Cette option tend à déroger à l'article 3.2.2 du prescrit du PPAS en ce que les gabarits proposés engendrent d'importants murs œillères au détriment du respect des qualités d'habitabilité et d'ensoleillement des constructions voisines;*
 - *Le prescrit du PPAS prévoit un potentiel d'un immeuble de 4 niveaux, ce que respecte le projet. Cependant seul un niveau de moins peut être admis (voir le prescrit), ce qui permettrait davantage d'intégrer le projet au cadre bâti environnant et de tendre au respect de la prescription 3.3 qui précise que : « A la demande de permis de bâtir, sera jointe l'étude détaillée des dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés, éviter les murs mitoyens apparents, raccorder les toitures et les corniches. »*
- *En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : Dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :*
 - *La parcelle présente une surface totale de 1176,36 m². Le projet prévoit d'augmenter la perméabilité de la parcelle en maintenant une zone perméable de 17,21 % (zone de pleine terre de 81.01 m² et des jardins aménagés sur une couche de terre de plus de 60 cm qui s'égouttent vers la zone de pleine terre de 64,39 m²) contre aucune surface perméable aujourd'hui;*
 - *Bien que le Projet prévoie donc d'améliorer la situation existante, la surface perméable reste inférieure au ratio de 50% imposé par le RRU, et se justifie par :*
 - *La conservation de la partie atelier en fond de parcelle;*
 - *Les besoins en locaux techniques, de service et de parkings en sous-sol;*
 - *Néanmoins, vu l'implantation de nombreux logements au sein du projet, et la position stratégique de la parcelle au cœur de l'ilot, il y a lieu d'améliorer de manière significative la proportion de zone de pleine terre, afin de davantage intégrer le projet aux objectifs de développement durable et améliorer la perméabilité effective du sol;*

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

- *Réduire de manière significative la profondeur du sous-sol afin d'augmenter la superficie de pleine terre au profit d'aménagements paysagers pour les logements;*

- Réduire la hauteur du gabarit de l'immeuble principal, en supprimant le niveau de toiture;
- Contenir l'ensemble du projet dans la profondeur maximale de 15 mètres prévue par le PPAS, et intégrer les terrasses au volume bâti. Revoir le programme de l'immeuble principal, en fonction de ce qui précède, et en augmentant la mixité du type de logements;
- Répondre aux conditions émises par Bruxelles – Environnement;
- Présenter les notes de calcul justifiant la rencontre des objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la démolition de la maison et la reconversion du site peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les gabarits de l'ensemble seront réduits, et les proportions de pleine terre seront augmentées;
- de supprimer une dérogation de 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;

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol et règlement régional d'urbanisme - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT. »

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 08/11/2022, et émis le 20/01/2023 :

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

Implantation altimétrique

Principes généraux :

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

Il est demandé d'ajouter sur les plans des références altimétriques stationnables au sol permettant de raccrocher le projet à son environnement immédiat.

Domaine public

Le projet prévoit d'aménager cinq puits de ventilation de 0,5 m² chacun dans le trottoir, le long de l'alignement.

L'autorisation expresse de Bruxelles-Mobilité est requise pour ces puits de ventilation présentent un risque de conflit avec les conduites d'impétrants dans le sous-sol ainsi qu'un inconfort pour la circulation des piétons.

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 :

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

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.

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 le plus naturel possible, 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 peut alors être 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 intégrée 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 contenance effective de rétention temporaire sera prise en compte.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.
- Projet situé en zone 3 de protection des captages de Vivaqua de la Cambre et de la Forêt de Soignes : l'infiltration est possible pour les eaux claires uniquement via un système d'infiltration proche de la surface du sol (puits perdu interdit) après accord écrit de Vivaqua sur la solution retenue. Le demandeur prendra les dispositions adéquates pour éviter tout risque d'infiltration de quelque polluant que ce soit. Contact : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, installinfo@vivaqua.be.

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle à défaut de pouvoir infiltrer les eaux :

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.

Ajutage vers l'exutoire si l'infiltration s'avère impossible à mettre en œuvre :

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.

Quant à l'espace public :

Conformément à l'article 26 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 privées.

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 :

La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux car elle ne comporte qu'une citerne (néanmoins de contenance conforme au RCU) sans ouvrage de temporisation.

Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux dont résumé ci-dessus : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 L/m² de toitures y raccordés, dont le trop-plein est infiltré dans le sol via un dispositif de même contenance que la citerne. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer les eaux dans le sol que les eaux pluviales peuvent être rejetées à l'égout moyennant temporisation dans un bassin d'orage de même contenance que la citerne, via un ajutage de 40 mm maximum de diamètre.

Contacts utiles :

Uccle, service de la Voirie : 02/605.16.21, valbert@uccle.brussels.

<https://www.uccle.be/fr/vie-pratique/voirie-et-travaux/gestions-des-eaux/reglement-communal-durbanisme-relatif-la-gestion>.

<https://environnement.brussels/thematiques/geologie-et-hydrogeologie/outils-et-donnees/catalogue-des-donnees-geologiques-et>.

VIVAQUA Assainissement : 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be.

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

- l'avis de Bruxelles Environnement sollicité en date du 08/11/2022, et émis le 14/12/2022 (voir motivation relative à la Zone Natura 2000);

MODIFICATION DE LA DEMANDE SUITE À UN AVIS CONFORME / DECISION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ EMIS AU TRAVERS DE L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 14/12/2022

26/12/2022 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

03/05/2023 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

21/08/2023 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité et de la sollicitation d'un nouvel avis du SIAMU - avec supplément de délai de 16 jours;

31/08/2023 au 14/09/2023 : enquête publique sur la demande telle que modifiée ;

04/10/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES RELATIVE A LA DEMANDE MODIFIEE

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 21/08/2023;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ RELATIVES A LA DEMANDE MODIFIEE

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;
- application de la prescription particulière n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition 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 :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 4.2.1 (implantation),
 - art. 0.4 (garage),
 - art. 4.3 et 4.5 (gabarits et toitures),
 - art. 5.1 (destination de la zone d'atelier);
- 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 :
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2023 au 14/09/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Projet modifié pratiquement identique à la première version contestée;*
- *Perméabilité des sols;*
- *Respect du gabarit;*
- *Respect du patrimoine;*
- *Mobilité;*
- *Désagréments liés au chantier;*
- *beaucoup de commerces vides dans le quartier*
- *une activité polluante sera supprimée au profit de l'amélioration des qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot;*
- *le projet déroge au RRU en ce qui concerne les gabarits*

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'ensemble bâti est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la chaussée de Waterloo, non loin de l'angle formé avec l'avenue du Beau-Séjour;
- Le projet de la présente demande se situe le long de la chaussée de Waterloo, artère principale et très fréquentée de la commune d'Uccle, bordée par un urbanisme dense et haut. Bien que fort fréquentée par les automobiles et les bus, la chaussée offre une magnifique vue sur le Bois de la Cambre au nord-est de la parcelle. Sa végétation, évoluant au rythme des saisons, renvoie des perspectives et des ambiances lumineuses variées tout au long de l'année;
- Cette portion de la chaussée de Waterloo présente un tissu urbain et des gabarits très variés, allant de la maison mitoyenne à l'immeuble d'appartements, et laissant apparaître souvent des murs mitoyens aveugles dépassant les plus petits gabarits. Cette différence de gabarits résulte de la construction dans les années 60 et 70 de plusieurs immeubles à appartements de part et d'autre de la chaussée;
- En 1987, le PPAS n°51 est adopté, définissant les règles urbanistiques pour le quartier et régulant la question des gabarits. Il est à noter que, depuis cette date, les constructions de l'îlot n'ont que très peu évolué;
- Le terrain est actuellement occupé par plusieurs bâtiments repartis sur deux parcelles;
- Le premier situé au n° 861-865, datant d'avant les années 1950 ayant pour utilisation principale, le «commerce automobile». La partie située à front de la chaussée de Waterloo, dont la façade et la vitrine ont été rénové en 2010, contient actuellement un showroom automobile. Il est surmonté d'un niveau de bureaux liés au commerce du rez-de-chaussée;
- Au fond de la parcelle et surélevés par rapport au niveau de la rue se situent les ateliers de mécaniques de la concession automobile, éclairés naturellement par 6 lanterneaux. Il est surmonté d'ancien bâtiment de logement, aujourd'hui inoccupé et servant de stockage;
- Entre ces deux parties du bâtiment se trouvent un parking couvert et un local servant au nettoyage des véhicules et l'entreposage des poubelles;
- Le second situé au n°859, datant des années 1930 mais ayant fait l'objet de nombreuses transformations au cours des années, est un petit immeuble constitué d'un commerce HoReCa à l'abandon au rez-de-chaussée et d'un appartement aux étages;
- La parcelle est entièrement bâtie et est limitrophe avec les jardins des habitations de l'avenue du Beau-Séjour. Ce cœur d'îlot est dès lors relativement densément bâti;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice A du 21/03/2023) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 03/05/2023 :

- Réduction significative de la profondeur du sous-sol et augmentation de la surface de pleine terre :
 - Il a été demandé, conformément à la prescription 4.2.1 du PPAS prévoyant un profondeur bâti maximum de 15,00 mètres et l'article 13 (titre I) du RRU concernant le maintien d'une surface perméable d'au moins 50% de la surface de la zone de cours et jardins, de réduire significativement la profondeur du sous-sol et d'augmenter la surface de pleine terre;
 - Le projet présenté lors de la commission de concertation prévoyait un parking d'une profondeur de 26,20 mètres pouvant accueillir 15 places de parking, dépassant la limite établie par le PPAS de 11,20 mètres et limitant la surface de pleine terre à 81,01 m², correspondant à 22 % de la surface de cours et jardins (7 % de la surface de la parcelle);
 - NB : Il est à noter qu'une erreur de frappe s'est glissée dans la première note explicative. Il s'agit bien de 7% de la surface de la parcelle et non 17% comme écrit;
 - Considérant que le projet se situe en zone B sur le plan d'accessibilité des transports en commun du RRU et que le taux de possession d'une voiture par ménage dans le secteur statistique d'Uccle est de 86% (voir 2022-Focus de l'IBSA n°53), le nouveau projet prévoit de réduire le nombre

- d'emplacements à 13 places (pour 14 appartements) et ainsi diminuer la profondeur du parking de 2,6 m afin d'augmenter la surface de pleine terre;
- De plus le projet prévoit le déplacement du local vélos et des locaux poubelles. L'ancien car wash sera démoli afin d'augmenter la surface perméable de la parcelle;
 - Compte tenu de ces modifications, la surface de pleine terre du nouveau projet doublera celle de la version précédente, passant ainsi de 81,01 m² (soit 22% de la surface des cours et jardins) à 193,89m², soit 54% de la surface des cours et jardins. Le projet respectera ainsi l'art.13 du titre I du RRU;
 - Réduire la hauteur du gabarit de l'immeuble principal, en supprimant le niveau de toiture;
 - Contenir l'ensemble du projet dans la profondeur maximale de 15 mètres prévue par le PPAS. Intégrer les terrasses au volume bâti :
 - Il a été demandé, afin de garantir une harmonie des volumes et des toitures le long de la chaussée de Waterloo, de contenir le projet dans le volume bâti défini par les prescriptions 4.3 et 4.5 du PPAS, prévoyant le long de la chaussée de Waterloo un nombre de niveau maximum de 4 (R+3+T) correspondant à une hauteur de façade de 12,50 mètres, un niveau de toiture délimité par des plans à 45° à partir du front de bâtisse et d'une profondeur bâtie de maximum 15,00 mètres;
 - Le projet présenté lors de la commission de concertation prévoyait une hauteur de façade de 13,56 mètres, un étage en retrait s'inscrivant en partie dans le gabarit prescrit au PPAS et une profondeur de bâtisse de 15,00 mètres;
 - En vue de se conformer à l'avis de la commission de concertation, le projet prévoit de diminuer la hauteur des étages (R+1/R+2/R+3) afin de limiter la hauteur de façade à 12,50m et de remplacer le 4^{ème} niveau en retrait par un niveau sous toiture compris dans volume bâti prescrit par le PPAS;
 - Toutefois, le projet poursuit à se raccorder au gabarit relativement important de l'immeuble sis au n° 855, et qui ne contribue pas à structurer les perspectives de la chaussée à cet endroit. Cette option tend à déroger à l'article 3.2.2 du prescrit du PPAS en ce que les gabarits proposés engendrent d'importants murs œillères au détriment du respect des qualités d'habitabilité et d'ensoleillement des constructions voisines;
 - Le prescrit du PPAS prévoit un potentiel d'un immeuble de 4 niveaux, ce que respecte le projet. Cependant seul un niveau de moins peut être admis (voir le prescrit), ce qui permettrait davantage d'intégrer le projet au cadre bâti environnant et de tendre au respect de la prescription 3.3 qui précise que : « A la demande de permis de bâtir, sera jointe l'étude détaillée des dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés, éviter les murs mitoyens apparents, raccorder les toitures et les corniches. » ;
 - La demande modifiée telle que présentée n'est pas convainquant sur ce point, et il s'indique de supprimer un étage plein et adapter le programme du projet en conséquence ;
 - Conformément à la demande de la commission de concertation de réduire également les terrasses et balcons débordant du volume bâti prescrit par le PPAS, le projet prévoit de réduire la surface et la profondeur des terrasses et balcons. Notons, néanmoins, qu'afin de garantir une surface et une qualité de logement suffisante, le demandeur propose de ne pas totalement intégrer ces terrasses et balcons dans le volume bâti prévu par le PPAS. Ils ne dépasseront donc que de 1,80 mètre de la limite des 15,00 mètres imposée par le PPAS;
 - Ceci équivaut à une diminution de 47 centimètres de la profondeur des balcons prévus par le projet présenté lors de la commission de concertation;
 - Néanmoins, cette option engendre un impact significatif sur la densité bâtie en intérieur d'ilot et il s'indique de se conformer au prescrit du PPAS sur ce point en intégrant les terrasses au volume bâti limité à 15 mètres de profondeur ;
 - Revoir le programme afin d'augmenter la mixité du type de logements :
 - Il a été demandé de revoir la programmation de l'immeuble principal afin d'y augmenter la mixité de logement;
 - Le projet présenté lors de la commission de concertation prévoyait un totale de 14 logements dont 50% d'appartement 1 chambre, 25% d'appartement 2 chambres et 25% d'appartement 3 chambres;
 - Le programme a donc été modifié afin de se conformer à la demande de la commission de concertation, en réduisant notamment le nombre d'appartements 1 chambre au profit des 2 chambres. Le projet prévoit désormais un totale de 14 logements dont 40 % d'appartement 1 chambre, 35 % d'appartement 2 chambres et 25 % d'appartement 3 chambres;
 - Répondre aux conditions émises par Bruxelles-Environnement

- Prévoir l'installation d'un miroir de sécurité à la sortie du parking :
 - Considérant que la sortie du parking se fait par le biais d'une rampe qui donne directement sur le trottoir et que la visibilité peut être limitée, le projet prévoira l'installation d'un miroir de sécurité à la sortie du parking;
- Réduire l'impact visuel des panneaux solaires :
 - Afin de conserver la qualité visuelle de l'intérieur d'îlot, il a été demandé de réduire l'impact visuel des panneaux solaires;
 - Le projet présenté lors de la commission de concertation répartissait la majorité des panneaux solaires sur la toiture de l'atelier. Le nouveau projet prévoit de les placer sur la toiture à double pans du volume principal et ainsi mieux les intégrer au volume bâti;
- Revoir le projet afin d'inclure une gestion intégrée des eaux pluviales :
 - Il a été demandé de revoir le projet afin d'inclure une gestion intégrée des eaux pluviales de la parcelle, afin de rejeter un minimum d'eau vers l'égout public;
 - Le projet présenté lors de la commission de concertation prévoyait la récupération et la rétention des eaux pluviales provenant des toitures, dans une citerne d'une capacité de 30m³ placée sous la rampe de parking. L'eau récupérée pouvait ainsi être réutilisée pour le nettoyage des parties communes et l'entretien du jardin collectif. L'excédent d'eau était quant à lui rejeté vers l'égout public;
 - La gestion de l'eau au niveau de la parcelle a été revue en concertation avec le facilitateur eau de Bruxelles-Environnement;
 - Le projet prévoit désormais la récupération des eaux pluviales dans une citerne d'une capacité de 32 m³ placée sous la rampe de parking (voir plan d'égouttage) et respectant les exigences réglementaires telles que définies par l'article 11§3 du règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux;
 - L'eau récupérée sera réutilisée pour le nettoyage des parties communes et l'entretien du jardin collectif;
 - L'excédent des eaux de pluie sera quant à lui évacué vers un dispositif de temporisation de type « cagette » avant son infiltration dans la zone de pleine terre;
 - La capacité de ce dispositif est de 48 000 litres suivant le calcul de gestion des eaux à la parcelle définie par Bruxelles environnement;
- Mettre en œuvre un local vélo équivalent à un vélo par chambre :
 - Il a été demandé de se conformer aux recommandations du Vademecum vélo n°7. Ce dernier prévoit la mise en place d'un local vélo équivalent à un vélo par chambre, de minimum 2 m² d'espace de stationnement par vélo et l'installation de supports vélo de type U inversé espacés de 1 mètre;
 - Le projet présenté lors de la commission de concertation prévoyait le réaménagement de l'ancien car wash en un local poubelles et un local vélos de 48 m² (10,90 m x 4,40 m) ce qui équivalait à 20 emplacements vélos;
 - Afin de se conformer aux recommandations du vademécum vélos n°7 et de l'avis de la commission de concertation, le projet prévoit de démolir l'ancien car wash et d'adjointre le local vélo à l'atelier au profit de la zone de pleine terre;
 - Le local vélo pourra ainsi accueillir 26 vélos (1 vélo par chambre) dans un espace de 68 m² (16,30 m x 4,19 m);
 - Comme demandé par le vademécum, les supports vélo seront de type U inversé et espacé de 1 mètre;
 - En plus des 26 emplacements vélos, le projet prévoit également la mise en place de 3 emplacements destinés aux vélos-cargo (selon le vademécum, 10% des emplacements doivent être adaptés aux vélos-cargo);
 - Ces emplacements auront une profondeur de 3,00 m et seront équipé de support vélos de type U inversé espacés de 1,35 mètre comme préconisé par le document de « Stratégie de stationnement des vélos-cargo en région Bruxelles-Capitale »;

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

- Le projet s'inscrit davantage dans la tendance des conditions émises par la Commission de concertation en vue de mieux répondre au bon aménagement des lieux;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relative à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Le projet propose une réaffectation mixte de la parcelle, ce qui nécessite le maintien du bâti en intérieur d'îlot. Cependant, la demande est davantage généreuse en matière de densité et de qualité des espaces paysagers;
 - Les circulations en intérieur d'îlot seront uniquement piétonnes et cyclistes;
 - La demande nécessite d'être complétée avec un aménagement paysager de la parcelle, intégrant la plantation d'arbres à haute tige ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relative à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - La demande est relativement légère en ce qui concerne la démolition de la maison n° 859, qui revêt quelques qualités patrimoniales maintenues au niveau de sa vitrine commerciale;
 - De plus, la prescription 0.8 du PPAS prévoit que le permis de démolir un bâtiment existant ne sera délivré que pour autant qu'un permis de reconstruction, conforme aux prescriptions du plan, ait été simultanément demandé et octroyé, hormis les bâtiments menaçant ruine et faisant l'objet d'un arrêté de police ayant trait à la sécurité publique. Cette disposition n'est pas respectée par le projet;
 - Le projet prévoit un meilleur équilibre en matière de typologie de logements ce qui peut permettre la démolition du logement précité;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
 - Prescription 4.2.1 et 5.1 - Implantation et affectation :
 - Le Projet dépasse, en sous-sol, la zone constructible délimitée par le périmètre rouge des prescriptions graphiques du PPAS (en prévoyant une profondeur de sous-sol de 23,62 mètres, par rapport aux 15 mètres autorisés), débordant ainsi de 8,62 mètres dans la zone d'atelier contiguë au PPAS;
 - Cette dérogation se justifie par la nécessité de prévoir, en sous-sol, des emplacements de stationnement qualitatifs de part et d'autre d'une bande de circulation centrale, et pour ainsi de permettre de créer un nombre d'emplacements conforme à la réglementation en vigueur, soit notamment l'article 6 du titre VIII du RRU;
 - Les constructions en sous-sol débordant alors dans la zone d'atelier contiguë au PPAS, une dérogation à la prescription 5.1 de celui-ci, relative à la destination des zones d'atelier, celle-ci n'admettant pas la fonction de parking au sein de ces zones;
 - Si l'affectation constitue normalement une donnée essentielle d'un PPAS, une dérogation est néanmoins admissible en vertu de l'article 126, §11, alinéa premier, 1° du CoBAT, qui dispose que « une dérogation relative à l'implantation ou au volume des constructions dans une zone peut impliquer une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë pour autant qu'elle ne mette pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë »;
 - Ainsi, la dérogation sollicitée relative à l'implantation des constructions peut donc impliquer une dérogation à l'affectation de la zone d'atelier contiguë, soit à la prescription 5.1 du PPAS;
 - Ici, le dépassement du sous-sol du Projet, affecté au parking, ne remet en aucun cas en cause les caractéristiques essentielles de la zone d'atelier contiguë;
 - Les terrasses sont maintenues débordantes mais leurs dimensions ont été considérablement réduites. Le projet est davantage compensé par une amélioration des qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot;
 - Considérant l'article 94 du CoBAT si les prescriptions du RRU sont contraires au PPAS, le PPAS s'applique et prime, et que dès lors les prescriptions relatives aux gabarits du RRU ne s'appliquent pas au projet;
 - Prescription 0.4 - Garages :
 - Le Projet n'est pas conforme à la prescription 0.4 du PPAS;
 - Il est à noter que cette prescription est aujourd'hui largement obsolète en matière d'emplacements de parking hors-voirie, avec l'adoption notamment du titre VIII du RRU, et du Code Bruxellois de l'air, du climat et de la maîtrise de l'énergie (CoBRACE);
 - Le projet prévoit 13 emplacements de parking couverts, pour un total de 14 appartements, un commerce et un atelier, et n'est donc pas conforme à l'article 6 du titre VIII du RRU, ce qui se justifie par :

- L'augmentation de la surface perméable afin de répondre à la demande de la CC relative au bon aménagement des lieux;
- Le fait que le projet se trouve en zone B sur le plan d'accessibilité des transports en commun du RRU;
- Le fait que statistiquement (voir 2022-Focus de l'IBSA n°53) le taux de possession de voiture par ménage dans la commune d'Uccle est de 86% (soit 12 emplacements pour 14 logements);
- La dérogation à la prescription 0.4 du PPAS et à l'art 6 du titre VIII du RRU sont donc sollicitées;
- Prescriptions 4.3 et 4.5 - Gabarits et toitures : le projet modifié ne présente plus de dérogations à cet égard;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : Dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) : le projet modifié ne présente plus de dérogations à cet égard;

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

- Supprimer un étage plein du bâtiment principal, et adapter le programme du projet en conséquence ;
- Se conformer au prescrit du PPAS en intégrant les terrasses au volume bâti limité à 15 mètres de profondeur ;
- Compléter la demande avec un aménagement paysager de la parcelle, intégrant la plantation d'arbres à haute tige ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §5 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;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol et règlement régional d'urbanisme – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.