

Séance du 21 avril 2021 / Zitting van 21 april 2021 2020

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 044/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.526-2020
Situation : Avenue Kamerdelle 116
Demandeur : MIJEAN S.A. - Madame Stéfania Goldenberg
(Placer un car-port en zone de recul, implanter une piscine, implanter un abri de jardin et étendre le poolhouse en zone de jardin)
- 2) 042/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.462-2020
Situation : Avenue Helleveld 32
Demandeur : M. et Mme Arthur Goethals - Olivia Cuyltis
(Transformer une uni-familiale)
- 3) 045/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.534-2020
Situation : Place de Saint-Job 38
Demandeur : Madame Patricia Van Elsen
(Rehausser la toiture, transformer des combles en une unité de logement et créer des balcons aux 1^{er} et 2^{ème} étages en façade arrière, percer un mur porteur dans les appartements)
- 4) 054/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.599-2020
Situation : Rue De Broyer 5
Demandeur : M. et Mme Vincent Belpaire - Maria Adab-Molina
(Construire un immeuble de 4 logements)
- 5) 050/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.529-2020
Situation : Rue de la Fauvette 8
Demandeur : M. et Mme Nicolas Vandenabeele - Laure Capez
(Rénover et transformer une maison uni-familiale : isolation par l'extérieur de la toiture principale, aménager une chambre dans les combles, changer l'ensemble des châssis, isoler la façade arrière et enduire la façade avant)
- 6) 041/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.431-2020
Situation : Avenue du Vert Chasseur 52
Demandeur : M. et Mme Gregory Mulliez - Caroll Gilson
(Agrandir une maison existante, aménager un cabinet médical accessoire au logement, réaménager l'entièreté de la parcelle avec création d'une piscine de 48m², nouvelles plantations et abattre 17 arbres)
- 7) 053/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.562-2020
Situation : Rue de Stalle 248
Demandeur : Comptoir immobilier des transactions et des investissements S.A. - Monsieur Anatoli Geldfeld
(Construire un immeuble à appartements de 4 logements)

Uniquement pour avis de la CC :

- 8) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.486-2020
Situation : Avenue Brugmann 298
Demandeur : Madame Sandrine Alame
(Changer des châssis anciens de bois en châssis PVC double vitrage)
(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))
-

- 9) 048/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.520-2020
Situation : Avenue Victor-Emmanuel III 67
Demandeur : Madame Fabienne Roux-Zytnicki
(Construire une piscine)
- 10) 046/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.532-2020
Situation : Rue Basse 26
Demandeur : VNDS S.P.R.L. - Monsieur Vincent Nerincx
(Rénover et agrandir un immeuble de rapport)
- 11) 049/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.728-2019
Situation : Rue du Roetaert 33
Demandeur : Monsieur Olivier Jenard
(Aménager une terrasse avec pergola sur une partie de toiture verdurisée)
- 12) 051/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.582-2020
Situation : Avenue Hamoir 77
Demandeur : Madame Pauline Simon
(Démolir et reconstruire une maison uni-familiale implantée en lot de fond)
- 13) 055/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.603-2020
Situation : Rue du Doyenné 110
Demandeur : Monsieur Marc Joseph Wolf - Société Zeev sca
(Changer l'affectation d'un appartement 3 chambres en un cabinet pluridisciplinaire médical ou paramédical au 1^{er} étage d'un immeuble mixte)
- 14) 047/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.472-2020
Situation : Rue des Bigarreux 53
Demandeur : Monsieur Cédric Zoenen
(Rénover et étendre une maison uni-familiale 3 façades, construire une extension en façade arrière, rehausser une partie de la toiture et agrandir un chien assis en toiture)
- 15) 052/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.600-2020
Situation : Rue de l'Etoile 122
Demandeur : Monsieur Armand Mbond
(Construire un immeuble à appartements)
- 16) 056/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.637-2020 (art.177)
Situation : Rue Engeland 555
Demandeur : A.S.B.L. Brussels School - Monsieur David Ian Bogaerts
(Aménager une couverture sur un terrain de sport existant dans le Domaine de Latour de Frein)

- Fin de séance/Einde zitting

Dossier retiré de l'ordre du jour et **reporté à une séance ultérieure** :

- 17) 043/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.455-2020
Situation : Dieweg (entre les n°s 73 et 85)
Demandeur : Monsieur Henri-François Lenaerts
(Construire un immeuble à appartements avec parking en sous-sol, abattre plusieurs arbres et démolir un mur mitoyen)

Motif :

Suite au grand nombre de réclamations, l'objet n°17 **est reporté une séance ultérieure.**

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/04/2021
objet n° 01

Dossier 16-45526-2020 - Enquête n° 044/21

Demandeur : S.A. MIJEAN SA - Mme Stéfania Goldenberg

Situation : Avenue Kamerdelle 116

Objet : placer un car-port en zone de recul, implanter une piscine, implanter un abri de jardin et étendre le poolhouse en zone de jardin

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45526-2020 introduite, en date du 06/10/2020, par la S.A. MIJEAN c/o Madame Stéfania Goldenberg;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à placer un car-port en zone de recul, implanter une piscine, implanter un abri de jardin et étendre le poolhouse en zone de jardin sur le bien sis Avenue Kamerdelle 116;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'atteinte à l'intérieur de l'îlot;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°11 Zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/03/2021 au 29/03/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie est la suivante :

06/10/2020 : dépôt de la demande;

24/11/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/12/2021 : dépôt des compléments;

26/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/03/2021 au 29/03/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/04/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, et bâti en ordre ouvert;
- Dans ce quartier, l'avenue Kamerdelle, le long de laquelle se situe la demande, est pavée et étroite, les bas-côtés sont en dolomie et les voitures s'y garent sans difficulté, la pression sur le stationnement étant faible;
- La maison n°116 sur laquelle porte la demande a fait l'objet d'une rénovation avec agrandissement en 2000 (permis d'urbanisme n°16-35522-2000), elle est implantée en recul de ± 10 mètres sur une parcelle de ± 26 mètres de largeur;
- Avant les années 2000 (photo aérienne de 1996), le stationnement se faisait en fond de parcelle via une allée située sur le côté gauche de la maison;

- Début des années 2000 (photo aérienne de 2004), l'allée est supprimée au profit du jardin et la zone de recul est aménagée avec une aire de plan « en Y », en dolomie et pour 2 emplacements;
- Après 2016, un arbre et un massif ont été abattus suite au permis SV-100-2016, faisant perdre une belle part de la verdurisation de la zone de recul. L'obligation de « *replanter un arbre d'essence indigène de minimum 20/25 cm de circonférence à la plantation, en respectant les distances légales de recul, dans les dix (10) mois suivant l'abattage, entre début novembre et fin mars* » n'a pas été respectée;
- Les portails ont été rehaussés et rendu opaque par la pose de panneaux à l'arrière;
- L'ancien garage couvert par une toiture à double pente situé en fond de parcelle est destiné à du rangement;
- Un abri de jardin est situé à gauche du garage;
- Le fond de la parcelle est riverain de l'allée d'accès d'une maison de fond;
- La maison de droite (n°118) de type 4 façades est implantée avec un recul similaire, la maison est moins profonde;
- La maison de gauche (n°108) est une maison jumelée, implantée plus proche de l'alignement et la parcelle est moins profonde;
- Le couvert végétal est généreux;
- Une terrasse a été ajoutée à l'avant du bâtiment annexe en 2018;

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

- La démolition de l'abri de jardin,
- L'agrandissement du bâtiment annexe en vue d'y localiser la technique piscine et vestiaire;
- La construction d'une piscine entre la terrasse et cet agrandissement;
- La construction d'un car-port à toit plat sur la gauche de la zone de recul et le réaménagement de celle-ci;

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

- Le programme de la demande vise des améliorations d'usage mais en dérogation au Règlement d'urbanisme;

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

- en matière de programme :
 - le bâtiment arrière est destiné aux rangement de jardins. Il est agrandi pour une zone de stockage, un local technique et un vestiaire et wc;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le car-port pour deux voitures est situé à 1,30 mètre de la limite latérale de la parcelle;
 - l'accès latéral du car-port engendre une zone de manœuvre proposée en dalle gazon;
 - le bâtiment arrière est agrandi sur la gauche à la place de l'ancienne cabane de jardin, avec un volume à toiture plate, implanté à plus de 2 mètres des limites latérale et de fond de la parcelle;
 - la piscine de 9,10 x 3,80 mètres est implantée à 4.40 mètres de la limite latérale gauche du jardin;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les plantations de la zone de recul ont été appauvries par des abattages d'arbres et massif;
 - l'alignement est marqué par une haie et deux portails opaques de ± 1,60 mètres de haut;
 - les plantations de la zone de recul sont complétées sur la droite, mais la zone de manœuvre limite l'aménagement central de la zone en gazon renforcé;
 - la toiture du car port est verdurisée;
 - le chemin d'accès vers le fond du jardin est élargi et 4 bacs potager sont placés le long de ce parcours;
 - une haie fruitière est prévue le long de la haie mitoyenne sur la longueur de la piscine;
 - l'éclairage du jardin doit être orienté uniquement vers le bas;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la zone de recul comprenait deux emplacements, remplacés par un car port;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le back wash de la piscine doit être relié à l'égout et la vidange de la piscine se faire par camion-citerne;
 - les eaux usées du bâtiment arrière se raccordent à l'égouttage de la villa;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les nouvelles constructions ont un aspect sobre et moderne, par un bardage en bois et des toitures plates;

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, le projet :

- est soumis à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) : l'extension du bâtiment arrière et la piscine réduisent la zone de jardin. L'avancement de la façade de l'extension cache le bâtiment d'origine avec un volume à toiture plate alors que le bâtiment d'origine est couvert par une toiture en pente. L'extension du bâtiment doit être limitée en vue de ne pas dépasser l'alignement de la façade avant du bâtiment existant (le vestiaire doit être déplacé) et limiter ainsi l'impact volumétrique de ce bâtiment. Vu la verdure des jardins, l'extension a peu d'impact pour le voisinage, mais réduit néanmoins la zone de pleine terre;
- déroge au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique : non-respect de l'article n°11 Zone de recul en ce que cette zone est non aedificandi. La zone de manœuvre doit être réduite au maximum. Vu que la sortie en marche arrière de la propriété n'est pas dommageable vu la largeur du bas-côté et la faible circulation dans cette avenue, il y a lieu de placer le car port de telle manière à supprimer la zone de retournement. La dérogation à l'aspect non aedificandi est acceptable vu son volume à toiture plate, caché par la végétation et permettant de placer une borne pour véhicule électrique;
- vu l'absence de replantation suite à l'abattage d'arbre, il y a lieu de replanter un arbre d'essence indigène de minimum 20/25 cm de circonférence à la plantation sur la droite de la zone de recul et de prévoir des plantations à la place de la zone de manœuvre;
- vu l'opacité des portails qui ne permet plus de visibilité de la zone de recul depuis l'espace public, les panneaux placés en 2016 doivent être retirés;

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

- supprimer la zone de manœuvre et placer le car port de manière à entrer/sortir du car port en minimisant les manœuvres;
- planter un arbre d'essence indigène de minimum 20/25 cm de circonférence à la plantation sur la droite de la zone de recul et de prévoir des plantations à la place de la zone de manœuvre;
- limiter l'extension du bâtiment arrière en respectant l'alignement de la façade avant de ce bâtiment;
- relier le back-wash de la piscine à l'égout;
- prévoir un éclairage du jardin orienté uniquement vers le bas;
- retirer les panneaux rendant opaques les portails;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la piscine peut être maintenu;
- d'être accessoires en ce que l'extension du bâtiment arrière doit être réduite;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la zone de manœuvre doit être supprimée;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/04/2021
objet n° 02

Dossier 16-45462-2020 - Enquête n° 042/21

Demandeur : Monsieur Arthur Goethals

Situation : Avenue Hellevelt 32

Objet : Transformer une unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45462-2020 introduite, en date du 19/08/2020, par Monsieur Arthur Goethals;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Transformer une unifamiliale sur le bien sis avenue Hellevelt, 32;

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

Vu que le bien ne se situe pas dans l'aire géographique d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS);

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 - Lucarnes en toiture qui prescrit "*§ 2. Le profil de la toiture visé au § 1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade*", en ce que la nouvelle lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la toiture;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/03/2021 au 29/03/2021 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 :

19/08/2020 : dépôt de la demande;

08/10/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/03/2021 au 29/03/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/04/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composé de maisons jumelées ou isolées bâties en ordre ouvert et implantées en recul de la voirie;
- L'îlot dans lequel est situé le bien est très grand, aéré et arboré, les jardins à l'arrière donnent sur des terrains de sport, séparés par un couvert végétal assez dense;
- L'avenue Hellevelt où se situe le bien est à sens unique et présente une seule bande de circulation « en chicanes » et longée d'une seule zone de stationnement en alternance; elle est bordée de chaque côté de la voirie par des trottoirs plantés d'arbres à haute tige;
- La maison n°32 sur laquelle porte la demande est mitoyenne avec le n°34 qui présente un gabarit très différent;
- Le n°32 présente un gabarit R+1+ une toiture à 2 versants, tandis que le n°34 présente un gabarit R+1 avec toiture plate;

- Les deux habitations mitoyennes sont implantées fortement en retrait de la voirie, et précédées chacune d'une zone de recul plantée, qui cache en grande partie leurs façades depuis l'avenue;
- La façade du n°32 sur laquelle porte la demande est principalement visible depuis son entrée de garage;
- Le bien concerné a subi plusieurs modifications avec autorisations depuis sa construction vers 1956 :
 - Le permis d'urbanisme 16-18972-1956 concerne sa construction;
 - Le permis d'urbanisme 16-23400-1963 concerne la construction de l'annexe arrière;
 - Le permis d'urbanisme 16-24069-1965 concerne l'extension du garage au sous-sol;
 - Le permis d'urbanisme 16-25453-1968 concerne la rehausse du versant arrière de la toiture et la création d'une grande lucarne dans ce même versant;
- Actuellement le bien est inchangé par rapport à la situation de droit de 1968, et on y retrouve :
 - au sous-sol : un garage, une cave et une chaufferie;
 - au rez-de-chaussée : un séjour, une salle à manger et une cuisine;
 - au 1^{er} étage : 3 chambres et une salle de bain;
 - au 2^{ème} étage, sous les combles : 2 chambres, une salle de douche et un grenier;

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

- La création d'une très grande lucarne en façade avant avec recouvrement en bardage de ton blanc;
- La création d'un escalier entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage dans le prolongement vertical de l'escalier principal;
- Le réaménagement du 2^{ème} étage, sous la toiture, avec la création d'une grande chambre parentale au niveau des combles;

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

- La nouvelle lucarne dans le versant avant de la toiture est nécessaire pour permettre l'aménagement de la chambre parentale;

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

- Bien qu'une lucarne puisse être envisageable au niveau du pan avant de la toiture, celle-ci doit garantir le maintien de la lecture de la toiture à versants tout en limitant l'impact visuel depuis l'espace public;

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

- en matière de programme :
 - L'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - L'aménagement des combles n'induit que peu de modifications spatiales des niveaux existants;
 - L'escalier en colimaçon existant donnant accès au 2^{ème} étage depuis une des chambres au 1^{er} étage est supprimé et libère de l'espace dans cette chambre;
 - Un nouvel escalier est aménagé pour accéder à la nouvelle chambre parentale sous les combles, sans devoir passer par la chambre où se trouve l'escalier en colimaçon;
 - Les trois chambres existantes au 1^{er} étage sont conservées;
 - Les deux chambres et le grenier, au 2^{ème} étage sous les combles, sont réaménagés au profit d'un bureau et d'une chambre parentale avec dressing donnant sur la salle de bain existante réaménagée;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La lucarne déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU) au niveau de la largeur de sa lucarne qui dépasse les 2/3 de la largeur de la toiture;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - L'esthétique de la nouvelle lucarne est traitée de manière similaire à la lucarne existante en façade arrière, à la différence que ses fenêtres sont pourvues d'allèges, renforçant l'impression d'une rehausse du volume;
 - La typologie proposée pour les baies présente des incohérences au niveau des divisions et considérant qu'il s'agit d'un registre de toiture, la proportionnalité entre les pleins et les vides peut être revue;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
 - La nouvelle lucarne modifie considérablement le gabarit de l'immeuble, qui s'apparente plus à la création d'un 2^{ème} niveau, rendant difficile la lecture de la toiture;

- Elle joue sur la symétrie par rapport à la lucarne existante au niveau du pan de toiture arrière, avec une largeur légèrement supérieure tout en gardant la même hauteur afin de garantir une hauteur sous-plafond d'au moins 2,30m sur plus de 50% de la surface des combles;
- Cependant, l'impact visuel au niveau de l'espace public est significatif au regard de son développement important sur toute la largeur de la façade;
- En effet il n'est maintenu, du côté gauche, qu'un pan de toiture d'une largeur d'1,20m et du côté droit, une largeur de 67cm et ce avec une hauteur recouvrant quasiment totalement le faite de la toiture existante;
- Avec la lucarne autorisée en 1968 et la nouvelle lucarne proposée, les deux versants de la toiture disparaissent presque entièrement au profit de la « toiture plate » qui couvre les deux lucarnes, représentant environs 90% de la surface plancher du 2^{ème} étage;
- Au final, seules les rives latérales et les extrémités basses des pans de la toiture en débordement sur les façades, sont conservés;
- Considérant que la largeur de la lucarne couvre l'ensemble des espaces aménagés au niveau des combles, indifféremment qu'il s'agisse de chambre ou d'un dressing et qu'il est envisageable de la limiter tout en garantissant un aménagement de chacun des espaces et des surfaces répondant au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de surface minimales, il y a lieu de réduire significativement cette lucarne et de la positionner en recul;

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

- Repositionner la lucarne en maintenant minimum 1,20m de chaque côté par rapport à la limite de la toiture;
- Proposer un recul supplémentaire d'au moins 50cm de la façade de la lucarne afin de limiter la hauteur de l'allège pleine;
- Revoir la proportion entre les pleins et les vides au niveau de la façade de la lucarne;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'objet de la demande reste inchangé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de réduction de largeur;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la lucarne proposée par ses dimensions importantes s'apparente à la rehausse du volume et en ce que l'impact de la dérogation doit être réduit;

Considérant que cette modification est telle que l'article 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 l'impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

La dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée aux motifs ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/04/2021
objet n° 03

Dossier 16-45534-2020 - Enquête n° 045/21

Demandeur : Madame Patricia Van Elsen

Situation : Place de Saint-Job, 38

Objet : Rehausser la toiture, transformer des combles en une unité de logement et créer des balcons aux 1^{er} et 2^{ème} étages en façade arrière, ainsi que percer un mur porteur dans les appartements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45534-2020 introduite, en date du 23/10/2020, par Madame Patricia Van Elsen;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rehausser la toiture, à transformer des combles en une unité de logement, à créer des balcons aux 1^{er} et 2^{ème} étages en façade arrière, ainsi qu'à percer un mur porteur dans les appartements, sur le bien sis place de Saint-Job, 38;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 56 QUARTIER Saint-Job-Carloo », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 1989-02-08 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en gabarit (forme de la toiture);

Vu la zone de protection de « l'abreuvoir » sis chaussée de Saint-Job n°684 ;

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 plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article - partie d'ilot 2.6 Implantation et gabarit qui prescrit " Toiture à versants", en ce que la toiture est à profil Mansart avec pignon en façade;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU en ce que la rehausse de la toiture dépasse localement la toiture la plus haute de droite et de plus de 3 mètres la hauteur de la toiture de gauche;

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application de l'article 237§1^{er} du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/03 au 29/03/2021 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 :

23/10/2020 : dépôt de la demande;

10/12/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

1/11/2020 : réception des compléments;

26/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure;

15/03/2021 au 29/03/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/04/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 26/02/2021 et émis le 22/03/2021 joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, formant un noyau commercial important de la commune;
- Dans ce quartier, la place est bâtie d'immeubles à appartements avec rez-de-chaussée commerciaux;
- L'immeuble n°38-39 sur lequel porte la demande est situé proche de l'angle avec la chaussée de Saint-Job, et est issu de la démolition de 2 maisons en 1984 (permis d'urbanisme n°16-29345-1984). Le rez-de-chaussée a été transformé en commerce du secteur HoReCa en 2013 (permis d'urbanisme N°16-41402-2013);
- Il présente un gabarit R+2+T, la toiture a des versants de faible pente et est inhabitable;
- Les deux immeubles mitoyens sont plus profonds;
- Cette partie de l'îlot est peu profonde;
- La maison de droite (n°37) est plus haute, présente un brisis en ardoise et est couverte d'une toiture plate;
- L'immeuble de gauche (n°40) présente le même gabarit sur la place et est plus bas et en recul sur l'angle de la place;
- Le jardin est planté mais est le plus souvent à l'ombre;
- Les immeubles environnants sont soit couverts d'une toiture plate, soit à versants. Certaines façades ont été rehaussées d'un niveau complet au-dessus de la corniche ou d'une lucarne;
- Certains immeubles présentes en façade un pignon décoratif;

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

- La démolition de la toiture à versants et la construction d'une toiture Mansart avec lucarne en pignon;
- La pose de balcon en façade arrière entre les murs mitoyens, aux 1^{er} et 2^{ème} étages;
- Le percement de murs porteurs pour créer des ouvertures entre la cuisine et le séjour aux 1^{er} et 2^{ème} étages;
- L'isolation de la façade arrière;

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

- Le programme : l'immeuble comprend deux appartements de 2 chambres. La transformation de la toiture permet un 3^{ème} appartement de 2 chambres;
- Le gabarit : la toiture dépasse de plus de 3 mètres la toiture plate de l'immeuble de gauche et partiellement la toiture à versant de l'immeuble de droite;
- Les balcons arrières sont inscrits entre les murs mitoyens;

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

- La demande crée un appartement de qualité, améliore l'habitabilité des logements existants en leur offrant un espace de vie extérieur, et adapte le gabarit aux immeubles de la place;

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

- en matière de programme :
- renonce à l'extension du rez-de-chaussée tel que figurant en situation de droit (PU n°41402-2013);
- les modifications structurelles aux 1^{er} et 2^{ème} étages, permettent d'éclairer les halls d'entrée de manière naturelle;
- le 3^{ème} appartement de deux chambres dispose d'un séjour confortable avec les vues dégagées vers la place;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- les terrasses des 1^{er} et 2^{ème} étages s'inscrivent dans le profil des murs mitoyens, en respectant le Code civil quant aux vues droites et obliques. Elles offrent un espace extérieur aux chambres;
- la terrasse arrière du 3^{ème} étage impose le placement d'un pare-vue vers la toiture plate de l'immeuble de gauche, sans impact sur l'habitabilité de celui-ci;
- les encadrements des lucarnes doivent être affinés afin d'en réduire l'impact volumétrique tant vis-à-vis de la place que de l'intérieur d'îlot;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- l'immeuble ne dispose pas de garage, ni de local pour vélos au rez-de-chaussée. L'espace sous l'escalier permet le rangement de maximum 2 vélos;

- le quartier est cependant très bien desservi par les transports en commun et la gare de Saint-Job;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
- la façade arrière est couverte d'un enduit sur isolant de teinte blanche;
- les chassis sont remplacés (alu de teinte gris foncé);
- la toiture est en ardoise naturelle anthracite, comme le brisis de l'immeuble de droite, le contour des lucarnes pignons en gris anthracite;
- les vues depuis et vers le bâtiment classé ne sont pas modifiées. La lucarne située en façade arrière n'est pas visible depuis la chaussée de Saint-Job vu sa faible largeur;

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, la demande est régie par un plan particulier d'affectation du sol et y déroge (application de l'article 126§11,1° du CoBAT), par le non-respect de l'article Partie d'ilot 2.6 - Implantation et gabarit qui prescrit " Toiture à versants",

- la toiture proposée est de profil « Mansart » avec pignon en façade;
- la toiture de profil « Mansart » permet de conserver la hauteur de la façade. Le brisis est plus bas que celui de l'immeuble de droite, de sorte que le projet et s'inscrit dans les gabarits des immeubles de droites et est peu impactant et cohérent par rapport à ce front de place;
- elle laisse un mur mitoyen en héberge, mais l'immeuble de gauche du potentiel d'extension;
- les lucarnes dépassent le membron (ligne de brisis) et crée un événement architectural visible dans la perspective de la chaussée de Saint-Job. Elles font référence aux lucarnes pignons présentent sur la place;
- elles offrent surtout un espace de vie très lumineux ayant en perspective la frondaison des arbres de la place au Sud et offre une vue très dégagée à la chambre principale vers la vallée au Nord;

La demande déroge également au règlement régional d'urbanisme (application de l'article 126§11,2 du CoBAT), par le non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU :

- la rehausse de la toiture dépasse localement la toiture la plus haute de droite;
- cette dérogation est mineure et dépasse de plus de 3 mètres la hauteur de la toiture de gauche;
- l'immeuble de gauche a un potentiel d'extension qui bénéficierait à la perspective de la place, et pourrait bénéficier de ce nouveau mur mitoyen;

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

- affiner l'encadrement de la lucarne de la façade avant afin d'en réduire l'impact volumétrique étant donné que la partie extérieure de la lucarne ne doit pas être isolée;
- affiner l'encadrement de la lucarne de la façade arrière (par exemple par un profil à 45°);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce que le profil des lucarnes doit être affiné;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact volumétrique des lucarnes doit être réduit;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La dérogation au PPA, article 2.6 et la dérogation au RRU, article n°6, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/04/2021
objet n° 04

Dossier 16-45599-2020 - Enquête n° 054/21

Demandeur : Monsieur Vincent Belpaire et Madame Maria Adab-Molina

Situation : Rue De Broyer, futur n° 5

Objet : construire un immeuble de 4 logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45599-2020 introduite, en date du 27/11/2020, par Monsieur Vincent Belpaire et Madame Maria Adab-Molina;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un immeuble de 4 logements sur le bien sis rue De Broyer, cadastré 174V24 (futur n°5);

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

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°3 - alignement qui prescrit "*Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse*", en ce que la construction n'est partiellement pas sur l'alignement;
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain*", en ce que la construction de l'immeuble dépasse cette mesure;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës*", en ce que la construction de l'immeuble dépasse la hauteur de la toiture du bien mitoyen de droite, considérant que le bien mitoyen de gauche est anormalement bas;

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/03/2021 au 29/03/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Observations :*
 - *La suppression de la dent creuse mal entretenue est appréciable;*
 - *Ce second projet est plus acceptable par rapport à la première demande et certains éléments ont été pris en compte;*
- *Réclamations :*
 - *Manque de communication avec les riverains lors de l'élaboration du projet;*
 - *Nombreuses dérogations qui remettent en cause une acceptation de la demande;*
 - *Le retrait au niveau de l'alignement de la façade avant va engendrer des nuisances comme des dépôts clandestins;*
 - *La sortie de garage est dangereuse pour la circulation piétonne;*
 - *La hauteur est disproportionnée;*
 - *Le parking n'est pas réellement accessible pour 3 véhicules et ne permet pas de reprendre les 4 logements au sein d'une voirie largement surchargée par rapport au parking;*

- *La zone de jardin est trop enclavée pour permettre de garantir un espace végétalisé;*
- *La sortie de gaine est disgracieuse et doit être considérée comme un étage technique;*
- *Le local poubelle est trop exigü;*
- *Absence de locaux communs d'entretien;*
- *Absence de parking PMR;*
- *Programme trop ambitieux par rapport à la dimension de la parcelle et sa configuration;*
- *Trop de vues depuis les logements vers l'intérieur d'ilot;*
- *Augmentation des nuisances sonores et perte d'intimité;*
- *Sentiment d'enclavement;*
- *Perte de luminosité au sein de la voirie suite à la fermeture de la dent creuse avec une telle hauteur;*
- *Dénaturation de la typologie de la voirie et dysharmonie par rapport aux caractéristiques urbanistiques et de typologie d'architecture;*
- *Lourd impact dû au chantier;*
- *Projet englobe parcelle voisine (non pertinent - erreur d'appréciation);*
- **Propositions :**
 - *Mieux prendre s'intégrer à l'environnement par rapport aux différentes hauteurs;*
 - *Suppression de l'ensemble des dérogations;*
 - *Une habitation unifamiliale s'intégrerait mieux au sein de la voirie*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

27/11/2020 : dépôt de la demande;

26/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

15/03/2021 au 29/03/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/04/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis en date du 08/04/2021 et joint à la demande;

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

- l'avis de Vivaqua sollicité et sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU émis le 26/03/2021 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu implanté aux alignements et formé essentiellement de maisons unifamiliales mitoyennes et de quelques petits immeubles de rapport;
- Dans ce quartier, la rue De Broyer est caractéristique de cette situation et sa déclivité ascendante importante depuis la chaussée d'Alseberg vers l'avenue Victor Allard accentue les différences de gabarit des constructions;
- Dans ce tronçon de la rue, à proximité de la chaussée d'Alseberg, le côté impair est caractérisé par de nombreux garages, dont les gabarits de constructions sont en rez-de-chaussée uniquement;
- Le terrain sur lequel porte la demande se situe à proximité de l'angle formé par la rue De Broyer et la chaussée d'Alseberg et est bordé, de toute part, par des constructions de gabarit rez-de-chaussée;
- Actuellement ce terrain, à géométrie irrégulière (16,60 mètres de large et profondeur variable entre 7,30 et 14,20 mètres) est un terrain vague, en pente, en terre, et sert de parking privé;
- La demande de permis d'urbanisme n° 16-44376-2018, présentant un gabarit et une densité plus importante a été refusée en date du 29/07/2019;
- La maison de droite (n°3) :
 - est une maison d'habitation de gabarit R+1+Toiture, dont le corps de bâti est peu profond.
 - est bâtie sur une parcelle particulière, en ce qu'un peu moins de la partie arrière gauche est mitoyenne à la parcelle sur laquelle porte la présente demande;
 - présente un rez-de-chaussée qui occupe la totalité de la parcelle;
 - dispose d'une terrasse qui a été construite, au 1^{er} étage en façade postérieure et donne sur la mitoyenneté;

- La construction de gauche (n°7) sert de garage et est de gabarit R, cette parcelle étant également entièrement bâtie;
- Le fond de la parcelle est bordé par une construction en gabarit rez-de-chaussée et à toiture plate, située au n°817 chaussée d'Alseberg;

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

- Le programme prévoit la construction d'un immeuble comportant 4 logements, dont deux en duplex de 3 chambres et deux en simplex d'1 seule chambre, ainsi que 3 emplacements de parking et des espaces extérieurs;

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

- La demande précédente, n°16-44376-2018, a été refusée aux motifs suivants : « *considérant que la demande telle qu'introduite ne répond pas au bon aménagement des lieux et compromet l'évolution et le développement du front bâti sur la partie à gauche de la parcelle. Considérant qu'un projet alternatif devrait au minimum proposer une unité de moins* »;
- La proposition alternative qui constitue la présente demande, bien que comportant le même nombre de logements (à savoir 4) permet, par la répartition ainsi que la disposition des logements, de garantir des espaces habitables qualitatifs tout en :
 - maintenant un rapport cohérent au sein du contexte bâti environnant,
 - permettant l'évolution du bâti situé à gauche de cette nouvelle construction,
 - maintenant un gabarit moins important et proportionné dans le contexte urbain environnant,
 - permet une amélioration de l'intérieur d'îlot, via l'aménagement d'espaces plantés;

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

- en matière de programme :
 - les 4 logements, répondant aux normes d'habitabilité prévues par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, sont répartis comme suit :
 - un duplex de 3 chambres, accessible depuis le rez-de-chaussée avec l'espace de vie en communication avec un jardin, et dont le niveau haut s'étend sur la partie droite du 1^{er} étage;
 - un logement d'une chambre, sur la partie gauche du 1^{er} étage, avec terrasse située en façade avant;
 - un logement d'une chambre, sur la partie droite du 2^{ème} étage;
 - un logement en duplex de 3 chambres situé sur la partie gauche aux 2^{ème} et 3^{ème} étages et dont l'accès se fait via le 2^{ème} étage et avec deux terrasses, l'une située au 2^{ème} étage, en façade avant et l'autre au 3^{ème} étage, en façade latérale;
 - 4 caves privatives sont aménagées au rez-de-chaussée, 3 accessibles via le garage et la dernière via le hall commun;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - bien qu'aligné au niveau des façades, en partie avant, la nouvelle construction, dans sa partie droite, dépasse en profondeur sur sa partie droite ainsi qu'en hauteur au niveau de la toiture arrière;
 - la partie gauche quant à elle, est mitoyenne au volume de garage, considéré comme anormalement bas;
 - considérant une éventuelle évolution du bâti, ce garage pourra s'aligner à la nouvelle construction, qui reste plus basse que les maisons construites en face;
 - l'alignement comporte également une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme;
 - les deux toitures plates, situées au 1^{er} étage, sont non accessibles, hormis pour l'entretien, et sont traitées en toiture végétalisées de type extensives;
 - les terrasses proposées pour certains logements comportent des surfaces réduites afin de limiter les nuisances qu'une utilisation prolongée pourrait engendrer au sein de l'intérieur d'îlot;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet prévoit, en intérieur d'îlot, l'aménagement d'un jardin privé, dévolu au duplex dont les espaces de vie occupent le rez-de-chaussée;
 - l'aménagement de ce jardin comporte une remise en pleine terre, hormis l'espace consacré à la terrasse, ainsi que des plantations périphériques;
 - considérant l'enclavement de cet espace extérieur et la prédominance de l'ombre, il y a lieu de proposer un aménagement paysager qualitatif intégrant des espèces nécessitant peu d'ensoleillement;

- au niveau de la nouvelle zone de recul proposée, l'imperméabilisation doit être significativement réduite ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage commun comporte 3 emplacements de parking, ce qui constitue une dérogation, en application de l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, concernant le nombre de parking à prévoir pour 4 logements;
 - cependant au regard de la zone d'accessibilité B, de la proximité du « carrefour du Globe » (lignes de tram 4, 97, 51 et lignes de bus 43, 70, 98 de la STIB) et de la présence d'un local pour vélos, cette dérogation est minime et peut être acceptée;
 - il est également à noter que la disposition des 3 garages reste difficilement praticable;
 - d'autant plus que ces 3 emplacements induisent une porte de garage sur toute la largeur de la façade en retrait, ne permettant aucune animation;
 - il y a lieu de supprimer l'un des emplacements, réduire la porte de garage en conséquence et de ce fait proposer un aménagement paysager qualitatif sur le solde de la zone de recul;
 - cette réduction de l'espace de parcage pour les voitures, permet également d'augmenter la surface allouée aux stockages des vélos et poussettes, favorisant la mobilité douce et permettant d'autant plus de justifier la dérogation;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande prévoit l'installation d'une citerne combinée pour la récupération et le stockage des eaux pluviales de 12.000 L, au sein du jardin;
 - l'usage de l'eau récupérée est réservée à l'entretien des communs via un point de puisage prévu dans le local entretien ainsi qu'à l'appartement en duplex du rez-de-chaussée;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la demande déroge également en matière d'accessibilité PMR, cependant le fort dénivelé et l'accessibilité de l'immeuble permettent de justifier cette dérogation. D'autant plus le seul logement accessible au rez-de-chaussée est traité en duplex;
 - un lampadaire existant au sein du domaine public, doit être déplacé en raison de sa présence qui entrave l'accès des futurs garages;
 - les façades sont isolées et enduites en ton blanc et avec un soubassement en enduit de ton gris;
 - les menuiseries sont prévues en bois peint en blanc, hormis la porte sectionnelle de garage prévue en fines lames horizontales en aluminium thermolaqué de ton blanc;

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

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) :
 - la partie gauche du bâtiment, comprenant les garages, n'est pas implantée à l'alignement et crée de ce fait, une zone de recul de forme triangulaire;
 - cette rupture dans l'alignement permet d'une part d'articuler le projet en lui conférant un aspect moins massif, tout en reprenant les typologie des biens mitoyens de gauche et de droite et d'autre part de créer une respiration au sein de cette voirie étroite, tout en facilitant l'entrée des parking et l'accès piétonnier;
 - il est également à noter, que les vis-à-vis des logements au sein de ce volume, sont ainsi limités par rapport aux habitations situées en face;
 - de ces faits, la dérogation est acceptable;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - au regard de la géométrie particulière du terrain, il est difficile, voire impossible, de se limiter aux stricts ¾ de la profondeur constructible;
 - de ce fait, toute la partie gauche est bâtie jusqu'en mitoyenneté et la partie droite, observe le recul nécessaire, en créant un espace de jardin;
 - au regard de l'implantation des différents volumes permettant de dégager un espace végétalisé en intérieur d'îlot, la dérogation est acceptable;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
 - le bien mitoyen de gauche (garage) est anormalement bas, à l'instar de deux autres volumes dans la continuité;
 - cependant, au niveau du raccord par rapport au mitoyen de droite, la hauteur de la nouvelle toiture dépasse le profil de la toiture, au niveau du pan arrière;

- le nouveau volume permet une évolution du bâti, au niveau des garages voisins, se raccordant aux maisons environnantes;
- bien que les immeubles situés en face, soient de même hauteur, l'impact de la dérogation peut être limitée de manière plus globale, soit en baissant légèrement le départ de la toiture, soit en réduisant la pente d'une dizaine de degrés;

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

- réduire la hauteur globale du faite, soit en rabaissant le départ de la pente de la toiture, soit en diminuant légèrement sa pente;
- supprimer un emplacement de parcage et réduire ce de fait, la largeur de la porte de garage;
- proposer un aménagement paysager au niveau de la zone de recul;
- revoir en conséquence l'aménagement et la disposition des caves et du local vélo;
- proposer, au niveau du jardin, un aménagement paysager qualitatif intégrant des espèces indigènes nécessitant peu d'ensoleillement;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de hauteurs globales, d'aménagements intérieurs et extérieurs et de locaux de stockage communs ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la hauteur globale doit mieux s'intégrer et en ce que la façade avant doit proposer une animation au niveau de son soubassement ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°3, 4 et n°6 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/04/2021
objet n° 05

Dossier 16-45529-2020 - Enquête n° 050/20

Demandeur : Monsieur et Madame Nicolas Vandenabeele et Laure Capez

Situation : Rue de la Fauvette 8

Objet : rénover et transformer une maison unifamiliale: isolation par l'extérieur de la toiture principale, aménager une chambre dans les combles, remplacer l'ensemble des châssis, isoler la façade arrière et enduire la façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45529-2020 introduite, en date du 19/10/2020, par Monsieur et Madame Nicolas Vandenabeele et Laure Capez;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et transformer une maison unifamiliale, par l'isolation par l'extérieur de la toiture principale, l'aménagement d'une chambre dans les combles, le remplacement de l'ensemble des châssis, l'isolation de la façade arrière et l'enduisage de la façade avant, sur le bien sis rue de la Fauvette, 8;

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 - Hauteur de toiture en ce que la faite dépasse le profil des deux toitures mitoyennes;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/03 au 29/03/2021 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 :

19/10/2020 : dépôt de la demande;

10/12/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

10/01/2021 : réception des compléments;

26/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/03/2021 au 29/03/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/04/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est proche du centre de la commune, densément bâti en ordre fermé et implanté à l'alignement;
- L'ilot est parcouru par le Chemin des Roses et comprend des constructions en intérieur d'ilot et dédiées au logement;
- Dans ce quartier, la rue permet le stationnement d'un seul côté;
- La maison n°8 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+T. Elle comprend 3 pièces en enfilade au rez-de-chaussée et 2 pièces aux étages;

- La maison de droite (n°10) présente un gabarit R+T, en cours de chantier suite au Permis d'urbanisme n°44399, va être rehaussée de 2 niveaux;
- La maison de gauche (n°6) présente un gabarit R+2;
- Quant au couvert végétal, les jardins sont orientés au Nord-Ouest, et un arbre est présent sur cette parcelle.
- Le jardin est plus bas que le niveau du rez-de-chaussée, la terrasse étant située à un niveau intermédiaire;

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

- L'isolation de la toiture et de la façade arrière;
- Le remplacement des châssis;
- L'aménagement d'une 3^{ème} chambre dans les combles;
- L'enduisage de la façade avant;
- La pose d'une palissade en bois du côté gauche de la terrasse;

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

- La demande vise la rénovation de l'enveloppe de la maison;
- Le programme de la maison unifamiliale dispose actuellement de 2 chambres au 1^{er} étage et d'une salle de jeux dans les combles.
- L'aménagement d'une chambre dans les combles, éclairée par des fenêtres de toiture, en améliore la capacité d'accueil d'une famille avec enfants;

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

- La demande vise à pérenniser cette maison unifamiliale, à la fois en augmentant son confort et ses performances thermiques (châssis, toiture, façade arrière...) et en augmentant le nombre de chambres;
- La rénovation de la maison respecte le bâti existant;
- Le remplacement des châssis n'en modifie pas les divisions;

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

- en matière de programme :
- le rez-de-chaussée est dédié aux pièces de vie;
- le 1^{er} étage est dédié à 2 chambres;
- les combles sont dédiés à une salle de bain et une chambre;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- l'isolation de la façade arrière du bâti principal et de la toiture améliore la performance énergétique du bâtiment;
- l'isolation de la toiture par l'extérieur entraîne une très légère dérogation au RRU, Titre I à la hauteur de la toiture;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
- les châssis sont remplacés à l'identique, peint de teinte foncée;
- l'enduit de la façade avant est rénové. Selon les explications données en séance de concertation, les reliefs sous la corniche et les seuils sont maintenus, seul le calepinage des faux blocs est supprimé;
- la façade arrière est isolée par l'extérieure, avec un enduit sur isolant de teinte claire ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
- La dérogation est mineure et est due à la technique d'isolation par l'extérieur qui permet de conserver les finitions intérieures et d'isoler également la structure de la toiture;

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

Condition du permis :

Maintenir en façade avant les reliefs existant de l'enduit sous la corniche et les seuils de pierre bleue.

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

La dérogation au RRU, article n°6, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/04/2021
objet n° 06

Dossier 16-45431-2020 - Enquête n° 041/21

Demandeur : Monsieur Gregory Mulliez et Madame Caroll Gilson

Situation : Avenue du Vert Chasseur 52

Objet : agrandir une maison existante, aménager un cabinet médical accessoire au logement, réaménager l'entièreté de la parcelle avec création d'une piscine de 48m², nouvelles plantations et abattre 17 arbres

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45431-2020 introduite, en date du 29/07/2020, par Monsieur Gregory Mulliez et Madame Caroll Gilson;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir une maison existante, aménager un cabinet médical accessoire au logement, réaménager l'entièreté de la parcelle avec création d'une piscine de 48m², nouvelles plantations et abattre 17 arbres sur le bien sis avenue du Vert Chasseur 52;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°30 - Quartier du Vert-Chasseur (A.R. 10/03/1994) 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 au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot;

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

demande 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°0.7. Plantations existantes qui prescrit "*Tout abattage d'arbres à haute tige (c.à.d. tout arbre dont le tronc mesure, à un mètre du sol, 20cm de tour au moins et qui atteint au minimum 3,50m de hauteur) pour quelque raison que ce soit, doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins. Celui-ci peut imposer l'obligation de planter endéans les huit mois une essence indigène à haute tige*", en ce que suite à l'abattage de 16 arbres, seuls 13 sont replantés. Cette dérogation n'a pas été sollicitée;
 - non-respect de l'article n°1.5. Toitures qui prescrit "*D'une manière générale, les toitures sont à deux ou plusieurs versants. L'inclinaison du plan des toitures à versants, peut varier de 30° à 45°*", en ce que les toitures proposées sont plates;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°11 - aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral du Titre I du RRU qui prescrit "*L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif*", en ce que le parking extérieur existant transformé en aire de dépose et de manœuvre ne permet aucun aménagement paysager. Cette dérogation n'a pas été sollicitée;

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 :

motif inhérent 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 15/03/2021 au 29/03/2021 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 :

29/07/2020 : dépôt de la demande;

24/09/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/03/2021 au 29/03/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/04/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert et joint à la demande;

Considérant qu'une demande a été introduite directement au service Vert en date du 29/10/2020 et sous la référence SV 168-2020;

Considérant que cette demande a été déclarée complète en date du 18/11/2020 alors qu'elle n'a pas été complétée suite aux modifications postérieures apportées à la demande de permis;

Considérant de ce fait, que le service Vert estime que la demande ne peut être analysée sans les informations essentielles mentionnées au niveau du permis d'urbanisme, cette demande a été clôturée et dans le cadre du présent permis d'urbanisme, l'avis est joint à la demande;

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis en date du 08/04/2021 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 de belles villas isolées, jumelées ou groupées, disposant de beaux jardins;
- Dans ce quartier, l'avenue du Vert Chasseur comporte un habitat assez varié, notamment en raison des dates de constructions des immeubles existants : implantés en mitoyenneté d'un côté, à mi profondeur de parcelle ou disposant d'annexes et notamment de garage en mitoyenneté;
- La parcelle concernée par la demande comporte une maison unifamiliale de type villa 4 façade datant du début du XX^{ème} siècle ainsi qu'un vaste jardin paysager;
- L'habitation a fait l'objet de demandes de permis d'urbanisme octroyées pour des constructions d'annexes et des transformations. Le permis d'urbanisme n° 16-7041-1932 a octroyé la construction d'une annexe latérale de gauche, sur deux niveau, ainsi que la construction d'une verrière en façade arrière et ce antérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS et le permis d'urbanisme n° 16-19514-1957 a octroyé des modifications en façade avant, notamment au niveau du pignon, des modifications de baies en façade arrière, la démolition de la verrière, la création de 3 garages au niveau du sous-sol, accessibles par une rampe latérale (droite) et menant jusqu'à l'arrière du bâtiment et un agrandissement latéral droit sur toute la hauteur du bâtiment;
- Dans la situation de fait, l'extension latérale droite, la rampe de parking et l'aménagement des 3 garages, n'ont jamais été réalisés et ont dès lors fait l'objet d'une péremption partielle, considérant qu'il s'agit d'éléments accessoires à l'habitation;
- Au regard des photos aériennes disponibles sur le site de Bruciel, un espace de parcage avec un revêtement en klinkersa été aménagé, le long de la zone de recul latérale droite et sur toute la profondeur du bâtiment, avec la suppression des aménagements paysagers existants, et ce après 2004;
- Les parcelles voisines comportent également des habitations unifamiliales de type villa 4 façades et la maison voisine n°50 comporte également un garage latéral et le long de sa mitoyenneté de droite;
- Le jardin est largement planté et verdurisé, présente une légère pente descendante vers le fond de la parcelle et ne comporte aucune construction;

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

- La construction de deux annexes, l'une dans le prolongement de l'annexe existante, avec toiture plate couverte de roofing et revêtement en enduit de ton blanc et l'autre à l'arrière droite du bâtiment principal existant et aménagé en terrasse accessible;

- Le réaménagement paysager de la parcelle;
- L'abattage de 17 arbres;
- La replantation de 32 arbres et d'une haie le long de la mitoyenneté de gauche;
- Le réaménagement du sous-sol (rez-de-jardin) et des étages avec modifications structurelles;
- La modification de baies en façade arrière;
- La rehausse de la toiture avec la modification des pentes;
- La construction d'une piscine de 48 m²;
- La construction d'un abri jardin de 6 m² avec techniques de la piscine incluses;

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

- Le programme prévoit d'une part le réaménagement paysager de la parcelle avec abattage de nombreux arbres et d'autre part des modifications au sein du bâtiment existant afin de créer au rez-de-jardin un espace de stockage des vélos, espace profession pour un cabinet de gynécologie ainsi que le réaménagement de l'étage sous combles;
- Les façades ont également été modifiées au niveau de leurs teintes et de leurs menuiseries et doivent également être mis en conformité;

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

- Bien que les aménagements intérieurs sont de nature à améliorer l'habitabilité d'une maison existante, les aménagements extérieurs soulèvent de nombreuses remarques et objections et dont la plupart résultent d'une situation de fait;

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

○ en matière de programme :

- Au regard des prescriptions du PPAS, un local professionnel de l'habitant peut être aménagé, pour autant que ce dernier propose une surface en-deçà de 60 m²;
- Le réaménagement des combles, permet d'en améliorer les qualités d'habitabilité et propose des surfaces correspondantes aux normes actuelles en matière d'habitabilité;
- L'affectation prévue pour l'extension au rez-de-jardin du côté gauche, peut être envisagée considérant qu'elle répond à l'article n°1.7 du PPAS;
- En effet, cet article prévoit que *"pour le bon aménagement des lieux, des volumes de liaison peuvent être autorisés dans les zones latérales des villas jumelées ou d'about de groupe. Dans cette zone de raccord, les constructions ne sont admissibles que sur un seul niveau et à destination principale de garage. Les dispositions de l'article 1.4 - Gabarit et 1.5 - Toitures restent d'application en ce qui concerne le gabarit maximum (le gabarit en profondeur du bâtiment principal est limité à 15m et la zone d'annexe à 3m. Toutefois, le décrochement entre les façades arrières des maisons contiguës, n'excèdera pas 3m de profondeur). Cependant les constructions contiguës se raccorderont exactement sur un même profil mitoyen commun, tant pour les corniches que pour les toitures et les cheminées, de façon à ne présenter aucune héberge en aucun point de ce plan"*, et considérant que le permis d'urbanisme n° 16-7041-1932 a octroyé, avant l'entrée en vigueur du PPAS, une annexe latérale sur plusieurs niveaux et pour une autre fonction qu'un garage, il s'agit d'une situation de fait qui ne doit pas être remise en question;
- De ce fait, une extension avec affectation compatible au PPAS peut être envisagée et d'autant plus qu'elle ne comporte aucune autre dérogation tant au PPAS qu'au Règlement Régional d'Urbanisme;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- La construction de l'annexe au rez-de-jardin, située du côté gauche, reste comprise dans un dépassement limité à 3m et limitée à un seul niveau et qu'elle n'est susceptible de ne porter ombrage que sur le volume de garage du bâtiment mitoyen et celle du côté droit n'induit, non plus, aucune dérogation et ne suscite aucune objection;
- La toiture plate à gauche est non accessible mais doit être végétalisée et la toiture plate à droite est aménagée afin d'agrandir la terrasse existante et cette dernière peut être envisagée considérant que les espaces de séjour ne sont situés qu'au rez-de-chaussée, un niveau plus haut que le jardin et qu'aucune vue plongeante sur le voisinage n'est induite;
- La modification du plan de la toiture en façade arrière se fait en cohérence avec la typologie du bâtiment existant sans entraves de ses proportions existantes;

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

- L'aménagement de la cabane de jardin répond aux dispositions du PPAS mais ne peut servir qu'à sa stricte affectation principale, à savoir le stockage des ustensiles de jardin;

- En effet, la disposition des machineries de la piscine, y est susceptible de générer des nuisances sonores incompatibles au sein de cet intérieur d'ilot et de ce fait, il y a lieu de disposer les machineries au sein du volume construit;
- La situation de fait du parking est maintenue et ne peut être envisagée au regard des dérogations générées et de l'appauvrissement des qualités végétales de la zone de recul latéral;
- La zone de recul comporte en situation de fait un aménagement paysager qualitatif et ne soulève aucune objection;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - L'aire de parcage résulte d'une situation infractionnelle et doit être revue afin de répondre aux dispositions du PPAS tout en minimisant la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme;
 - Bien que la demande indique que cette zone ne servira que de parcage temporaire et d'aire de manœuvre, il y a lieu de supprimer la pénétration des véhicules motorisés au sein des parcelles, d'autant plus que l'affectation de garage a été supprimée en situation de fait et que ces aménagements induisent une dérogation;
 - La construction de l'annexe pour l'espace de stockage des vélos permet de palier la suppression du garage en situation de fait;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande ne précise pas les dispositions en matière de gestion des eaux pluviales et concernant les aménagements techniques pour la piscine ;
 - en séance, l'architecte de jardin a expliqué qu'il sera prévu le rejet des eaux pluviales en infiltration en plus d'une citerne d'eau de pluie dont le trop plein sera également infiltré;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - En ce qui concerne l'aménagement d'une piscine, considérant que le PPAS prévoit de tels aménagements par sa prescriptions 9.0 (zone de jardin) au sein de laquelle elle doit répondre au bon aménagement des lieux;
 - Considérant que cette piscine est considérée comme une construction et que l'augmentation de l'emprise au sol reste inférieure aux 1/5^{ème} de la parcelle, avec une emprise de 10%;
 - Cependant, la demande n'apporte aucune indication concernant les installations techniques et doit être complétée afin de déterminer si une demande de permis d'environnement est nécessaire;
 - Pour rappel il est interdit de vidanger la piscine autant la nature et que dans les égouts;
 - Les installations techniques doivent être correctement isolées afin de n'induire aucune nuisance sonore et être situées au sein du volume construit de l'habitation;
 - Il a également précisé en séance que les machineries ont une puissance supérieure à 10kW. De ce fait une déclaration de classe 3 devra être introduite auprès du service environnement de la Commune d'Uccle;

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot :
 - Au regard du plan paysager proposé, l'aménagement de la piscine et des terrasses périphériques, n'ont qu'un faible impact sur la perméabilité de la parcelle;
 - En effet des écrans végétaux sont proposés afin de préserver l'intimité et limiter l'impact sur le voisinage;
 - Considérant que le PPAS prévoit de tels aménagements par sa prescriptions 9.0 (zone de jardin) au sein de laquelle elle doit répondre au bon aménagement des lieux;
 - Considérant que cette piscine est considérée comme une construction et que l'augmentation de l'emprise au sol reste inférieure aux 1/5^{ème} de la parcelle, avec une emprise de 10%;
 - Cependant, la demande n'apporte aucune indication concernant les installations techniques et doit être complétée afin de déterminer si une demande de permis d'environnement est nécessaire;
 - Pour rappel il est interdit de vidanger la piscine autant la nature et que dans les égouts
 - Les installations techniques doivent être correctement isolées afin de n'induire aucune nuisance sonore et être situées au sein du volume construit de l'habitation;
 - Par ailleurs, au regard des prescriptions, la construction de la piscine ne peut se faire au détriment de la préservation des arbres et cette dernière doit être déplacée de manière à limiter

les abattages et à au moins 2,5m de toute limite parcellaire, afin de favoriser la replantation d'arbres à haute tiges, quitte à ce que cette dernière et les terrasses soient réduites;

- Dérogation à l'article n°0.7. (plantations existantes) du PPAS :
 - Un reportage phytosanitaires concernant l'abattage de 16 arbres, a été remis en Commission de Concertation, qui mentionne des coefficients phytosanitaires majoritairement égaux ou inférieurs à 0,5 (sur 1), ce qui permet de justifier l'abattage de certains arbres;
 - De ce fait, il y a lieu de prévoir une replantation d'arbres à la place de ceux qui ont été abattus;
 - La position telle que proposée de la piscine, doit pouvoir permettre la replantation d'arbres;
 - Dès lors que la zone de parcage ne peut être autorisée, les arbres concernés par un éventuel abattage doivent être maintenus en fonction de leur état sanitaire;
 - Un nombre limité d'arbres peut être abattu en raison d'une nécessité d'urgence ou de maladie et doivent être replantés au moins au nombre exacte;
 - Au regard de la zone de protection d'arbres, située en fond de parcelle, il y a lieu de renoncer également à un abattage massif et ne limiter ces abattages qu'aux arbres malades ou présentant un danger;
- Dérogation à l'article n°1.5. (Toitures) du PPAS :
 - L'extension prévue au niveau du rez-de-jardin propose une toiture plate, ce qui permet de maintenir une hauteur limitée pour le voisinage et d'autant plus que cette dernière est prévue non accessible et peut être végétalisée sur toute sa surface;
 - Dès lors cette dérogation est acceptable, pour autant que la toiture soit végétalisée de type extensive à la place du roofing proposé;
- Dérogation à l'article 11 (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Considérant que cette situation de fait est postérieure à 2004 et ce après que le permis d'urbanisme concernant la création d'une rampe de parking vers 3 garages situés en façade arrière au niveau du rez-de-jardin, ait été partiellement périmé;
 - Considérant que cet aménagement en klinkers ne permet aucun aménagement paysager, la dérogation ne peut être envisagée telle que proposée;
 - Considérant par ailleurs que l'article 0.4 du PPAS impose au moins un emplacement de parcage par logement;
 - Considérant qu'il n'est pas envisageable d'en créer au sein de l'habitation existante sans prévoir de modification significative et dommageable;
 - Considérant dès lors qu'une aire de parcage limitée peut être envisagée, en se maintenant au droit de l'escalier d'accès vers le cabinet médical, avec une barrière telle qu'une haie. Le solde doit impérativement être restitué en pleine terre et verdurisé;

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 :
 - Bien que les façades aient été peintes en blanc et que les menuiseries ont été remplacées avec la suppression des croisillons et de teinte foncée, ces modifications n'ont pas porté atteinte à l'esthétique générale, ni à la proportionnalité des façades;
 - D'autant plus que les éléments principaux du patrimoine, tels que les volets, ont été conservés;

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

- proposer au niveau de la nouvelle toiture plate de l'extension gauche, une toiture végétalisée de type extensive;
- limiter l'aire de parcage pour 1 emplacement au droit du nouvel escalier vers le cabinet médical, proposer une barrière physique composée d'une haie et restituer la pleine terre et verduriser sur le solde de la zone et renoncer à tout abattage d'arbre sein, au sein de cette zone;
- limiter les abattages d'arbres uniquement aux arbres malades ou qui présentent un danger et en fonction proposer un nombre au moins équivalent pour des replantations d'arbres d'espèces indigènes, comme par exemple des arbres fruitiers;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagements extérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact sur l'intérieur d'ilot doit être limité;

- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qu'en partie la zone de recul latéral doit être restitué en pleine terre et garantir le développement de la flore et en ce que la zone de jardin doit être préservée;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction (adaptations au niveau de la zone de recul latérale) doivent :

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

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

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

La dérogation au PPAS, article 1.5 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/04/2021
objet n° 07

Dossier 16-45562-2020 - Enquête n° 053/19

**Demandeur : S.A. Comptoir immobilier des transactions et des investissements -
M. Anatoli Geldfeld**

Situation : Rue de Stalle 248

Objet : construire un immeuble à appartements de 4 logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45562-2020 introduite, en date du 27/10/2020, par la S.A. Comptoir immobilier des transactions et des investissements c/o Monsieur Anatoli Geldfeld;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un immeuble à appartements de 4 logements sur le bien sis Rue de Stalle 248;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents 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°5 en ce que la hauteur de la façade est 35 cm plus haut que la façade 244 qui sert de référence;
 - non-respect de l'article n°6 en ce que la hauteur de la toiture dépasse de plus de 3 mètres la hauteur de la toiture du n°250;
 - non-respect de l'article n°13 en ce que l'imperméabilisation de la parcelle est de plus de 50%;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/03/2021 au 29/03/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

27/10/2020 : dépôt de la demande;

10/12/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

21 et 29/12/2020: réception des compléments;

12/02/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

26/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure;

15/03/2021 au 29/03/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/04/2021 : 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 9 avril 2021

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 de mentionner l'altitude de deux points de repère situés en dehors de la zone d'influence du chantier, de préférence les seuils de bâtiments aux abords immédiats.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

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

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

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire 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.

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

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

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

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 relatif à la Gestion des Eaux. Les points suivants doivent être corrigés:

- Le ratio retenu pour la temporisation est celui de 33 litres / m² imposé par le Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux et non pas celui de 17 l/m², les directives de Vivaqua n'ayant pas force réglementaire;
- Etant donné que les eaux pluviales seront rejetées à l'égout, il est demandé de collecter la totalité des eaux pluviales dans la citerne combinée – c'est-à-dire celles de la toiture (± 30 m²) et celles des terrasses (± 75 m²), soit un volume total à temporiser de (105 m² x 33 L/m² =) 3,46 m³;

Etant donné la présence du cours d'eau Ukkelbeek sous le trottoir, il est demandé de prévoir la possibilité d'y raccorder ultérieurement (lorsque l'Ukkelbeek aura été réhabilité en collecteur d'eaux claires) l'ajutage et le trop-plein de la citerne combinée après avoir condamné le rejet à l'égout.

Contacts utiles :

Uccle, service de la Voirie : rue Auguste Danse 25 – 1180 UCCLÉ; 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.
www.uccle.be/administration/environnement/eau/docs/guide-rcu-gestion-eaux-claires-17-02-2016.pdf.

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 26/02/2021 et émis le 18/03/2021 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 mixte, comprenant notamment des grands commerces;
- Il est dense, bâti en ordre continu et à l'alignement;
- Dans ce quartier, la rue de Stalle est desservie par les lignes de tram n°4 et n°97 et par la ligne de bus 98 de la STIB, et est une artère passante, formant l'entrée de ville depuis le ring;
- La maison de gauche (n°244) est bâtie sur une parcelle plus large ce qui permet la construction sur la partie de droite de la parcelle (dossier n°16-45420-2020 en cours d'instruction);
- Elle présente un gabarit bel étage+2+T avec une 3^{ème} pièce en enfilade sur la travée de gauche, tandis que la travée d'accès de droite est moins profonde;
- Elle est située juste en face d'un arrêt de tram;
- La maison de droite (n°250) présente un gabarit R+2 et est bâtie sur la profondeur de la parcelle. Son gabarit n'est pas anormalement bas (similaire au n°254), le niveau de l'acrotère étant similaire au groupe de maisons de gauche;
- La maison sise au n°252 présente un gabarit R+3;
- La maison de gauche (n°242) et les maisons suivantes sont plus basses, avec un gabarit R+2+T avec un gabarit très homogène;
- La parcelle à gauche du n°250 est non bâtie et fait l'objet de la demande, orientée Nord-Sud, le jardin étant orienté en plein Sud;
- Aucune des maisons de ce tronçon ne présente de lucarne sur le versant avant de la toiture, ce qui participe au caractère homogène et d'ensemble de ce front bâti;

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

- La construction d'un immeuble de 4 appartements, sans garage,

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

- Le programme propose 2 appartements de 1 chambre et 2 appartements de 2 chambres;
- Le gabarit proposé est R+3+étage en recul et ne s'inscrit pas tout à fait dans le profil de la maison n°244, non mitoyenne, mais dépasse de plus de 3 mètres le niveau de la toiture n°250. Cet immeuble n'est pas anormalement bas;

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

- Le projet ferme une dent creuse, au profit de logements dans ce quartier dense et bien desservi par les services et les transports en commun;

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

- en matière de programme :
 - au rez-de-chaussée se trouvent les espaces communs, un local pour le rangement de 4 vélos, et un appartement de 2 chambres. La chambre principale de celui-ci est située du côté de la rue et le séjour et la chambre secondaire sont situés du côté jardin, ce qui implique un séjour qui est relativement étroit et l'espace de la cuisine - salle à manger qui est encore plus étroit. La qualité d'habitabilité n'est pas atteinte pour ce logement;
 - aux 1^{er} et 2^{ème} étages, le projet propose un appartement de 1 chambre, celui du 1^{er} étage bénéficiant d'une terrasse conforme au code civil sur la plateforme du rez-de-chaussée plus profond. Ces logements sont relativement petiot, l'oriel étant indispensable pour obtenir les superficies requises;
 - au 3^{ème} étage et sous combles, le projet propose un appartement en duplex de 2 chambres dont les deux terrasses ne sont pas conformes au Code civil;

- au sous-sol se trouvent 4 caves et les caves communes;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le rez-de-chaussée couvre 56 % de la parcelle, objet de la dérogation;
 - la façade est marquée par un bow-window de 80 cm de profondeur sur 2 niveaux;
 - l'étage en recul ne répond pas aux caractéristiques urbanistiques des constructions environnante et sera fortement visible vu la largeur de la voirie;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les toitures plates non accessibles sont vertes;
 - le projet ne prévoit pas de plantation d'arbres alors que la profondeur du jardin le permet;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet ne prévoit pas de stationnement sur la parcelle, mais est situé en face de l'arrêt « Van Ophem » (lignes de tram 4 et 97, ligne de bus 98 de la STIB, circulant en site propre). Le rez-de-chaussée dispose de rangements pour 6 vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet ne prévoit pas de système de récupération des eaux de pluie, en plan;
 - une note de calcul précise qu'une citerne mixte de 7,5 m³ est prévue (stockage 4,3 m³ et 1,8 m³ de volume tampon),
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la façade avant est en brique de teinte claire avec des châssis en aluminium de teinte foncée;
 - la hauteur de la façade avant, objet d'une dérogation, dépasse celle de la maison n°244 et de son projet d'extension, alors que ce tronçon de rue présente une homogénéité dans les gabarit, à conserver;
 - le bow-window a une avancée de 80 cm. Cette expression architecturale est présente aux immeubles situés à droite de la demande, mais présente une importante masse vu la proportion de baies;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°5 en ce que la hauteur de la façade est 35 cm plus haut que la façade 244 qui sert de référence. L'homogénéité des gabarits doit être conservée dans ce tronçon de rue, espace structurant au plan régional d'affectation du sol, marqué par les alignements de corniche;
 - non-respect de l'article n°6 en ce que la hauteur de la toiture dépasse de plus de 3 mètres la hauteur de la toiture du n°250 et la hauteur de la partie arrière du rez-de-chaussée qui dépasse la hauteur des annexes du n°250. L'immeuble n°250 ne peut pas être considéré comme un immeuble anormalement bas, la hauteur de sa façade étant adaptée aux autres gabarits de ce tronçon. L'étage en recul dépasse légèrement le profil de la toiture de l'immeuble non mitoyen n°244. Cette dérogation est mineure;
 - non-respect de l'article n°13 en ce que l'imperméabilisation de la parcelle est de plus de 50%. Le projet présente une profondeur de 70% de la parcelle mais la dérogation est mineure, le jardin proposé à une superficie de 84 m²;

Considérant que les qualités d'habitabilité ne sont pas atteintes, les logements sont petits, les chambres situées du côté rue à hauteur de l'arrêt d'un tram;

Que le nombre de logements est trop important vu les dimensions de la parcelle;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/04/2021
objet n° 08

Dossier 16-45486-2020 - Avis

Demandeur : Madame Sandrine Alame

Situation : Avenue Brugmann 298

Objet : remplacer des châssis anciens en bois par des châssis à double vitrage en PVC

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45486-2020 introduite en date du 04/09/2020 par Madame Sandrine Alame;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à remplacer des châssis anciens en bois par des châssis à double vitrage en PVC sur le bien sis avenue Brugmann, 298;

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

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

04/09/2020 : dépôt de la demande;

22/10/2020 : accusé de réception de dossier incomplet ;

08/03/2021 : accusé de réception d'un dossier;

21/04/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble de logements sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé, le long de l'avenue Brugmann dans le tronçon compris entre l'avenue de Messidor et l'avenue des Ormeaux;
- Le bien présente un gabarit de rez-de-chaussée + 7 étages;
- Les châssis sont en bois peints en blanc et datent de la construction de l'immeuble en 1953;

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

- Le remplacement des châssis par des châssis en PVC de teinte blanche pour un appartement situé au 3^{ème} étage;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :

- La volonté de remplacer les châssis d'un immeuble par de nouveaux châssis à double vitrage est une démarche écologique à encourager;
- Cependant, s'agissant d'un front bâti constitué de plusieurs immeubles comparables implanté le long d'une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant, le matériau choisi est peu qualitatif et ne peut pas se concevoir en ce qu'il ne porte que sur un seul appartement de cet important ensemble;
- En effet, il y a lieu de prévoir un matériau davantage pérenne et qui présente des qualités tant esthétiques qu'écologiques et qui respecte l'harmonie présente au sein de cet immeuble dont la majorité des châssis sont encore en bois;
- Il y a lieu de veiller à ce que le double cadre dans la partie fixe soit également prévu lors du remplacement par de nouveaux châssis en bois.

Avis D'FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/04/2021
objet n° 09

Dossier 16-45520-2020 - Enquête n° 048/21

Demandeur : Madame Fabienne Roux - Zytnicki

Situation : Avenue Victor-Emmanuel III 67

Objet : construire une piscine

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45520-2020 introduite en date du 23/09/2020 par Madame Fabienne Roux - Zytnicki;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une piscine sur le bien sis avenue Victor-Emmanuel II, 67;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone 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 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 portant atteinte en intérieur d'ilot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/03/2021 au 29/03/21 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 :

23/09/2020 : dépôt de la demande;

04/12/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/12/2020 et 04/01/2021 : réception des compléments;

26/02/2020 : accusé de réception d'un dossier;

15/03/2021 au 29/03/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/04/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est implantée fortement en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Victor Emmanuel III, dans le tronçon compris entre la place de Saint-Job à l'Ouest et l'avenue de Beloeil à l'Est;
- Le bien présente de belles caractéristiques architecturales représentatives de son époque de construction (1929);
- La parcelle présente un beau jardin tout en profondeur. La construction d'une grande terrasse, d'un jacuzzi et d'une allée piétonne permettant l'accès à un nouvel abri de jardin de 9 m² ont fait l'objet d'une autorisation en 2016 (PU N°16-43021-2016 : mettre en conformité l'aménagement des abords);

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

- La construction d'une piscine de 30 m²;

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

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

- Le précédent permis de 2016 imposait ceci : *Il y a lieu de restituer une bande de 1,50m de large perméable et aménagée de manière paysagère (buisson, etc.) le long du mur de soutènement de droite et de planter un arbre dans cette zone - dans la partie située après la zone de passage permettant l'accès à l'escalier extérieur »;*

- Le demandeur a précisé qu'un arbre à hautes tiges avait bien été planté au sein de la zone de recul et le plan a été complété en séance;
- en matière de gestion des eaux :
 - Le projet se conforme à l'article 14 du Règlement communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux : Article 14. Principe de gestion pour les piscines Les propriétaires de piscines sont tenus de respecter les conditions suivantes : a) seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine peuvent être envoyées à l'égout public. Le débit maximal de rejet ne peut alors dépasser 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 50 mm maximum; b) une vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé; 12 c) les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface ni être infiltrées ou rejetées dans l'environnement;

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

En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :

- Le projet propose de limiter la piscine à son strict minimum d'emprise et de ne pas réaliser de plage périphérique afin de ne pas imperméabiliser abusivement cette belle parcelle;
- Le jardin conserve plus de 50% de sa superficie de pleine terre (taux d'imperméabilisation = 34%);
- Les photos permettent de visualiser que des barrières végétales existent le long des limites mitoyennes permettant de réduire les nuisances entre propriétés;

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,

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/04/2021
objet n° 10

Dossier 16-45532-2020 - Enquête n° 046/21
Demandeur : S.P.R.L. VNDS - Monsieur Vincent NERINCX
Situation : Rue Basse 26
Objet : rénover et agrandir un immeuble de rapport

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45532-2020 introduite le 21/10/2020 par la S.P.R.L. VNDS c/o Monsieur Vincent Nerincx;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et agrandir un immeuble de rapport sur le bien sis rue Basse 26;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents 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. Du côté des limites latérales du terrain, la construction est implantée sur ou contre la limite mitoyenne, sauf lorsque la construction voisine est implantée en retrait par rapport à cette limite ou qu'un retrait latéral est imposé.*", en ce que l'immeuble s'agrandit partiellement sur la zone latérale imposée par l'article 3 §2 du titre I du RRU;
 - Considérant que la demande déroge également l'article 8 (WC) et à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, elle déroge aussi à l'article 678 du Code civil (vue directe). Cependant, ces dérogations ne sont pas soumises aux mesures particulières de publicité;

L'avis de la Commission de concertation est 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 15/03/2021 au 29/03/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Monsieur Alain Roelant, habitant de la maison n°27, est concerné par les aspects suivants :*
 - *Le commerce, aménagé au rez-de-chaussée, devrait se limiter à une exploitation de jour pour ne pas avoir les nuisances d'un commerce ouvert en soirée ou de nuit, tel qu'un night shop ou un Horeca et ce, compte tenu du caractère principalement résidentiel du quartier. Il serait préférable de considérer un commerce dont l'exploitation se limite à 20h;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

21/10/2020 : dépôt de la demande;

04/12/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
31/12/2020 : réception des compléments;
31/12/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;
26/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;
15/03/2021 au 29/03/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
21/04/2021 : séance publique de la Commission de concertation;
Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 02/03/2021 et émis le 06/04/2021 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise principalement d'habitats mitoyens en ordre semi-continu, formés essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement;
- Dans ce quartier, la rive paire rue Basse se caractérise par des maisons et des immeubles disposant de jardins légèrement en pente descendante vers un intérieur de l'îlot densément végétalisé;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande a été transformé en 1959 (PU n°16-20961-1959), la situation existante de droit se présente comme suit :
 - au sous-sol/rez-de-jardin se situent, en façade avant trois caves, et en façade arrière un appartement à deux chambres;
 - au rez-de-chaussée se situe, en façade avant un petit magasin, avec un appartement à deux chambres;
 - au premier étage se situe un appartement à 2 chambres;
- L'immeuble présente :
 - un gabarit R+1+toiture à versant;
 - une typologie de maison à trois façades;
 - une composition sur plan de deux pièces en enfilades;
 - une grande extension en façade arrière de gabarit R+2 à toiture plate sur une profondeur de 5,10m et se prolongeant au sous-sol/rez-de-jardin sur une profondeur de 3,90m;
- La maison de droite (3 façades) est distante de 3,79 m de l'immeuble faisant l'objet de la demande et présente un gabarit R+1+toiture à versants, sa corniche et sa hauteur de faîte sont plus élevées que celles de la maison faisant l'objet de la demande;
- La maison de gauche (mitoyenne à l'immeuble faisant l'objet de la demande) présente un gabarit R+1+toiture à la « Mansart », sa corniche est plus basse que l'immeuble faisant l'objet de la demande;
- Une demande de permis d'urbanisme a été introduite en 2019 (16-44716-2019) en vue d'agrandir et d'augmenter le nombre de logements et de mettre en conformité l'exploitation d'un hangar provisoire en garage pour trois voitures;
- Le permis d'urbanisme a été refusé car le projet :
 - ne présentait pas des logements de qualité;
 - introduisait des véhicules en intérieur d'îlot;
 - ne respectait pas le style architectural de l'immeuble (néo-classique);
 - dérogeait trop au RRU;
 - tendant vers une amélioration, le demandeur devrait présenter un projet moins invasif, limiter le nombre et l'ampleur des dérogations, présenter un programme adapté pour la typologie de l'immeuble, respecter le patrimoine et renoncer au hangar provisoire en intérieur d'îlot au profit d'un jardin de qualité;
- Depuis ce refus de permis, le bien n'a fait l'objet d'aucune demande de permis d'urbanisme;

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

- La demande concerne la rénovation et l'agrandissement d'un immeuble de rapport en aménageant un appartement à deux chambres (duplex au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée), un autre appartement à deux chambres au premier étage et un appartement à une chambre au 2^{ème} étage (grâce au rehaussement de la toiture);
- Le projet prévoit une extension latérale jusqu'à la limite de la parcelle de droite et un rehaussement de la toiture afin d'avoir un second niveau;
- Les travaux structurels sont extérieurs par un rehaussement de la toiture et par la création :
 - d'un volume de circulation et de terrasse en façade latérale;
 - de terrasses (en escalier) en façade arrière;

- Les travaux structurels sont aussi intérieurs par la création de caves, de locaux communs et de logements;
- Le projet propose :
 - au sous-sol/rez-de-jardin, du côté rue, d'aménager 3 caves, un accès vers le rez-de-chaussée et une pièce de stockage (pour le magasin de proximité);
 - au sous-sol/rez-de-jardin, du côté jardin, d'aménager l'espace jour du duplex (deux chambres) ainsi qu'une salle de bain et une buanderie;
 - au rez-de-chaussée, un magasin de proximité sera aménagé en façade avant et l'espace nuit du duplex (2 chambres) sera aménagé en façade arrière avec une terrasse (3,80m²) pour la chambre principale et une toiture verte (19m²);
 - au premier étage sera aménagé d'un second appartement à deux chambres avec une terrasse du séjour (12,2m²) sur la façade latérale;
 - au 2^{ème} étage, un appartement à une chambre sera aménagé avec une terrasse au bénéfice du séjour (10,10m²) et une toiture verte (22,20m²) en façade arrière;
- Le projet propose aussi de créer un volume moderne sur le retrait latéral (imposé par l'article 3 §2 du titre I du RRU) afin d'aménager l'entrée principale, les locaux communs (vélo, poussettes), les circulations du duplex, l'extension de logements (au premier et 2^{ème} étage), et une toiture verte (6,50m²);
- Le hangar provisoire en intérieur d'ilot sera démoli afin d'aménager un jardin (pelouse);

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

- L'immeuble reste toujours affecté au logement avec un magasin de proximité au rez-de-chaussée;
- Le gabarit change en façade arrière par la création de terrasses et de toitures vertes. Cependant il change fortement en façade avant par un volume moderne jusqu'à la limite de propriété et un rehaussement de la toiture;
- En situation de droit, l'immeuble était en retrait latéral par rapport à la limite de propriété. Aujourd'hui, le projet propose de construire jusqu'à la limite de propriété de droite;

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

- Cette rénovation et agrandissement visent à respecter le patrimoine de l'immeuble sans pour autant proposer une habitabilité tendant à répondre aux prescrits du Règlement Régional d'Urbanisme, principalement en termes de qualités spatiales (logement au 2^{ème} étage) et en termes de confort (les chambres du duplex, le séjour au premier étage et le logement au 2^{ème} étage);
- Le projet vise aussi à valoriser le style néo-classique de l'immeuble en créant une extension sur le retrait latéral et en accentuant celui-ci par un contraste de matériaux (nouveau volume en briques de parement permettant un jeu de transparence) et par un décrochement en intérieur d'ilot;
- Vu les rapports entre les différents bâtiments les plus proches, cette initiative architecturale pourrait être autorisée pour autant que le projet propose un volume qui ne déroge pas à l'article 6 du RRU (ne dépasse pas le profil de la construction la plus haute);
- Le rehaussement de la toiture revient à créer un 2^{ème} étage sur toute la surface du volume. Cela ne peut être autorisé sans qu'une plus-value en qualité de logement soit apportée à l'appartement aménagé au 2^{ème} étage;

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

- en matière de programme :
 - Le programme reste inchangé, l'immeuble reste affecté principalement à du logement;
 - Les logements proposés au rez-de-chaussée/rez-de-jardin (duplex deux chambres) et au 1^{er} étage (2 chambres) présentent un aménagement spatial de qualité;
 - Cependant, ces logements doivent être améliorés d'un point de vue confort en agrandissant les fenêtres afin d'optimiser la superficie nette éclairante (dans les chambres au rez-de-chaussée et dans le séjour au premier étage);
 - L'appartement en duplex est en contact avec un jardin de 147m²;
 - Le local poubelles, la cave, le local nettoyage et le stockage se situent dans la cave existante avec une hauteur de 1,77 mètre et 1,97 mètre, ce qui déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional de l'Urbanisme concernant la hauteur sous plafond (2,20 mètres minimum). Cependant, le débarras du jardin et les deux nouvelles caves se situent dans le nouveau volume et présentent une hauteur suffisante de 2,62 mètres (au même niveau que le duplex);
 - Le local poubelle n'a pas une capacité spatiale suffisante pour le nombre de logements et ne permet pas un déplacement aisé des ordures vers la voie publique;

- Un local vélo et un local voiture pour enfant sont aménagés au rez-de-chaussée, dans l'extension latérale;
- Dans la situation existante, la toiture contenait un grenier, la demande souhaite y aménager un appartement (une chambre) d'où la rehausse de la toiture. Cependant l'appartement tel que proposé n'est pas optimal sur le plan fonctionnel, ce qui devrait être le cas à la création d'un volume neuf;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le gabarit déroge à l'article 4 du RRU (profondeur) en se prolongeant jusqu'à la limite de mitoyenneté cela peut être autorisé car les appartements proposés (deux chambres) ont une bonne qualité spatiale;
Cependant au 2^{ème} étage, la demande propose un rehaussement de la toiture, ce qui dépasse le profil mitoyen le plus haut de 60 cm en façade avant et 25 cm en façade arrière afin d'aménager un appartement (une chambre) peu qualitatif d'un point de vue spatial (il faut passer la cuisine afin d'accéder à la chambre) et d'un point de vue confort, la norme de superficie nette éclairante n'est pas respectée dans la chambre (2,20m² au lieu de 2,80m² minimum) et dans le séjour (3,60m² au lieu de 5,60m² minimum);
De plus, la demande prévoit aussi d'aménager trois lucarnes en façade avant afin d'apporter de la hauteur et de la lumière naturelle dans l'appartement. Ces lucarnes sont trop hautes et ne respectent pas le langage architecturale de la maison;
Il y a lieu de réduire la rehausse de la toiture afin de respecter la superposition des registres de la maison néo-classique. La hauteur des lucarnes sera aussi réduite de 40 cm et un aménagement de fenêtres de toit sera effectué afin de respecter l'apport de lumière naturelle;
 - L'extension en façade latérale présente une toiture plate qui dépasse le profil mitoyen le plus haut de 2,50 mètres en façade avant et de 2,60 mètre en façade arrière car une pompe à chaleur sera aménagée en toiture;
 - Il y a lieu de limiter la nouvelle toiture plate à la corniche afin d'avoir une cohérence harmonieuse entre les toitures;
 - En ce qui concerne la pompe à chaleur aménagé en toiture, il y a lieu de proposer un emplacement différent afin d'éviter toute nuisance sonore;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet implante des terrasses façade arrière;
 - Le jardin n'est accessible que par le duplex (2 chambres);
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - L'immeuble et la parcelle ne comportent pas d'emplacements de parcage en situation existante de droit;
 - La création d'un nouveau logement augmente la problématique en terme de stationnement au sein de ce quartier déjà dense;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Le projet s'étend en partie latéralement jusqu'à la limite de propriété alors que qu'un retrait latéral est imposé par le voisin;
 - La terrasse se situant au 2^{ème} étage dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction la plus profonde de 1,80 mètre, et cela ne peut être autorisé car il y a lieu de mettre un pare-vue ce qui accentuerait cette dérogation et porterait préjudice au bon ensoleillement des propriétés voisines;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
 - Le projet s'étend latéralement afin de respecter le gabarit existant et les normes d'habitabilité du logement;
 - La demande souhaite apporter une plus-value au style néo-classique de l'immeuble en proposant un contraste net entre l'ancien et le nouveau;

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

- indiquer l'affectation "bureau" à l'emplacement du commerce ;

- améliorer les appartements 2 chambres d'un point de vue confort en agrandissant les fenêtres afin d'obtenir au minimum la superficie nette éclairante exigée par le RRU :
 - dans les chambres au rez-de-chaussée;
 - dans le séjour au premier étage;
- revoir l'aménagement de l'appartement situé au deuxième étage afin de respecter le RRU;
- réduire la rehausse de la toiture et diminuer la hauteur des lucarnes de 40 cm afin de respecter la superposition des registres;
- aménager des fenêtres de toit afin d'augmenter l'apport de lumière naturelle;
- limiter la hauteur de l'acrotère de l'extension latérale droite au strict minimum technique;
- proposer un emplacement différent de la pompe à chaleur afin d'éviter les nuisances sonores;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent qu'une réduction de gabarit et d'améliorer son esthétique;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant que la demande souhaite apporter une plus-value au style néo-classique de l'immeuble en créant un volume latéral. Ce nouveau volume apporte une amélioration à l'aménagement des logements au rez-de-chaussée et au premier étage. Cependant, il doit être moins invasif et mieux intégré. Le rehaussement de la façade peut être conservé si la demande propose un logement de qualité au 2^{ème} étage.

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 21/04/2021
objet n°11

Dossier 16-44728-2019 - Enquête n° 049/21

Demandeur : Monsieur Olivier JENARD

Situation : Rue du Roetaert 33

Objet : aménager une terrasse avec pergola sur une partie de toiture verdurisée

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44728-2019 introduite le 14/06/2019 et modifiée en date du 06/01/2021 suivant l'application de l'article 126/1 du CoBAT par Monsieur Olivier JENARD et visant à aménager une terrasse avec pergola sur une partie de toiture verdurisée sur le bien sis rue du Roetaert, 33;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant en ce qui concerne la demande initiale :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte en intérieur d'îlot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/06/2020 au 22/06/2020 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *3 réclamations de nombreux voisins - risque de nuisances multiples : vue plongeante sur les propriétés voisines et sur les pièces à vivre et les pièces de nuit, nuisances sonores, etc;*

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 08/07/2020;

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant en ce qui concerne la demande modifiée :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte en intérieur d'îlot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/03/2021 au 29/03/2021 et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *3 réclamations de nombreux voisins - risque de nuisances multiples : vue plongeante sur les propriétés voisines et sur les pièces à vivre et les pièces de nuit, nuisances sonores, etc;*

Considérant que la chronologie est la suivante :

14/06/2019 : dépôt de la demande;

04/02/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

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

08/06/2020 au 22/06/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation et avis défavorable sur le projet tel qu'introduit initialement;

06/01/2021 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de : enquête publique;

26/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/03/2021 au 29/03/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle que modifiée;

21/04/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un bâti en ordre continu formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements, complété d'une affectation d'atelier

transformés en logements pour plusieurs parcelles le long du chemin de fer, à l'instar de la situation de la parcelle sur laquelle porte la demande;

- La rue du Roetaert, orientée quasi dans l'axe nord/sud, présente une très forte déclivité descendante du Nord vers le Sud (rue de Stalle);
- La parcelle sur laquelle porte la demande est implantée sur la rive est de la rue, entre celle-ci et le chemin de fer, et comprend en situation existante 9 logements au sein des anciens ateliers (PU n°16-41053-2013-la rénovation d'un entrepôt en 9 logements et la construction neuve d'un petit immeuble à 3 façades au programme de 2 logements);
- Le lot concerné par la demande possède un jardinet et une terrasse en façade avant et un jardin en façade arrière;

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

- La création d'une terrasse de 14 m² sur une plateforme végétalisée existante;

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

En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :

- Considérant l'implantation fortement en intérieur d'îlot de la zone concernée pour la réalisation de la terrasse;
- Considérant les vues plongeantes que celles-ci génèrent sur les propriétés voisines de droite;
- Considérant les risques de nuisances sonores pour les propriétés voisines de par la hauteur de cette implantation et de par son effet mirador;
- Considérant que le balcon intégré en toiture demandé par une demande de permis d'urbanisme pour le n°29 de la rue du Roetaert (situé à proximité immédiate) a été refusé pour les raisons suivantes : *« Le balcon n'étant pas nécessaire à une maison uni familiale possédant un jardin, il y a lieu de le supprimer afin d'éviter des nuisances en intérieur d'îlot »;*
- Considérant dès lors que la transformation d'une toiture verte, permettant également la rétention de l'eau de pluie, en terrasse ne répond pas au bon aménagement des lieux;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 06/01/2021 :

- Le projet modifié prévoit toujours l'aménagement d'une terrasse sur une plateforme végétalisée existante mais prévoit l'installation d'une structure légère de type pergola avec claustra pivotant autour de celle-ci de manière à minimiser les impacts sur l'environnement;
- L'installation d'une pergola garantit un respect de l'intimité avec les propriétés voisines;
- L'étude d'ensoleillement fournie permet de constater que cette pergola ne sera pas impactante sur les propriétés voisines ;
- La nouvelle proposition précise que la différence de niveau entre le jardin arrière et la future terrasse est limitée à 30cm. L'implantation de cette terrasse ne sera dès lors pas davantage impactante que la situation actuelle pour les propriétés voisines;
- La nouvelle proposition permet d'améliorer les qualités d'habitabilité de cette habitation qui possède un jardin arrière de dimension particulièrement réduite (+/-25m²) et donc bien plus petit que la maison voisine n°29 ;
- Le projet modifié offre un espace extérieur complémentaire limité de 14m² qui sera entouré d'une structure recouverte de lierre (à feuillage persistant) et permettant de limiter les impacts sur les propriétés voisines, tant visuels que sonores ;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/04/2021
objet n° 12

Dossier 16-45582-2020 - Enquête n° 051/2021

Demandeur : Madame Pauline Simon

Situation : Avenue Hamoir 77

Objet : démolir et reconstruire une maison unifamiliale implantée en lot de fond

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45582-2020 introduite, en date du 18/11/2020, par Madame Pauline Simon;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir et reconstruire une maison unifamiliale implantée en lot de fond sur le bien sis avenue Hamoir 77;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 50 - HAMOIR-OBSERVATOIRE - AGRBC du 27/05/1999, et y déroge;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°2 et 3 du permis de lotir (PL) n°194 abrogé le 22/12/2020, et qui ne s'applique donc plus au projet;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;
- application de la prescription générale 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 au CoBAT :

- application de l'article 188/11 §1er du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans le PPAS N° 50 - HAMOIR-OBSERVATOIRE - AGRBC du 27/05/1999 approuvé avant le 29/06/2001 :

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. 0.9 - démolition;
 - art. 1.5 - pente de toiture;
 - art. 2.3 - implantation;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/03/2021 au 29/03/2021 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 du bien sis avenue De Fré 253, font les observations suivantes:*
 - *Le fond de leur jardin jouxte le terrain de l'avenue Hamoir 77. Dans la demande de permis, il est question de l'abattage de 4 arbres dont deux qui se trouvent à la limite de leur terrain. Si ceux-ci sont abattus, il y aura une vue sur leur terrain ce qui restreindra l'intimité légitime entre les deux parcelles. Est-il dès lors opportun d'abattre des arbres qui semblent en bonne santé ?*
 - *En examinant la demande de permis ils constatent que l'immeuble sera plus imposant que la maison existante. Ils se demandent s'il est bien opportun de construire une terrasse au deuxième étage qui aura une vue plongeante sur leur propriété et sur celles des voisins.*

- Par ailleurs, ils s'interrogent sur la destination qui sera donnée au bien parce que la propriétaire semble être la gérante d'une société de location de biens à court terme, style airbnb. Si c'était le cas, ils craignent qu'il y ait des nuisances sonores, surtout durant les beaux jours.
- Le propriétaire du bien sis avenue De Fré 249, fait les observations suivantes:
 - Est plutôt favorable au projet;
 - Craint que la hauteur du dernier étage projeté cause un vis-à-vis trop important depuis leur terrain;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

18/11/2020 : dépôt de la demande;

+1j (04/01/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

26/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis de VIVAQUA;

15/03/2021 au 29/03/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/04/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 26/02/2021 et émis le 09/04/2021 :

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

Implantation altimétrique

Principes généraux :

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

Quant à la présente demande :

Il est demandé de mentionner sur les plans l'altitude d'au moins deux points de repère stationnables au sol et situés en dehors de la zone d'influence du chantier.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

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

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

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

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

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale compris entre 100 et 10 000 m² : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 mm.

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

c) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.

d) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces

imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire 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.

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquillage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

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

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

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

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

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

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

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

Quant à 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.

Quant à la présente demande :

La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car aucun schéma de gestion des eaux pluviales ne précise quelles eaux sont gérées, le volume du bassin d'orage et l'exutoire. Il est craint que ce volume important d'eaux pluviales soit purement et simplement rejeté à l'égout alors que le terrain permet a priori l'infiltration.

Il est demandé de fournir un schéma de gestion des eaux pluviales détaillant 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 : rue Auguste Danse 25 – 1180 UCCLÉ; 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

Uccle, service de l'Environnement : rue Auguste Danse 27 – 1180 UCCLÉ; 02/348.66.19, mvigoni@uccle.brussels.
www.uccle.be/administration/environnement/eau/docs/guide-rcu-gestion-eaux-claires-17-02-2016.pdf.

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

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 26/02/2021 et émis le 05/03/2021;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue Hamoir est à sens unique et le stationnement y est autorisé sur les accotements;
- Le bâti environnant est hétéroclite, composé d'immeubles à appartements R+2+T ou R+3+T et de villas unifamiliales de faible gabarit;
- Des 3 parcelles concernées par le permis de lotir abrogé récemment, deux sont bâties, dont :
 - une première (lot 1 - cadastré n°217F20) à front de l'avenue (parcelle avant - maison sise au n°73);
 - la seconde (lot 3 - cadastré n°217E20) étant une parcelle de fond avec chemin d'accès longeant la limite nord du lotissement - maison sise au n°77);
- La parcelle centrale (lot 2 - cadastré n°217B20, avec chemin d'accès longeant la limite sud du lotissement) est aménagée en jardin dégagé et comporte une piscine ainsi que quelques arbres le long de sa limite sud;
- La parcelle avant (immeuble n°73) est bâtie d'un immeuble R+2+T;
- La maison de droite (n°65) est bâtie sur une parcelle étroite et présente un gabarit R+1+T;
- La parcelle est mitoyenne, sur la gauche, avec les fonds de jardins de terrains accessibles depuis l'avenue De Fré (n° 249 et 253);
- Le couvert végétal (arbres et arbustes) est présent entre les lots 1 et 2 et en bordure de parcelle;
- Le relief est très marqué : le terrain présente une forte différence de niveau entre le lot 1 et les deux autres lots, en pente ascendante vers le fond;
- Les terrains situés en fond de parcelle sont bâtis de villas unifamiliales;

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

- Le projet vise à démolir une maison unifamiliale construite dans le courant des années '70 et modifiée à plusieurs reprises (agrandissement, ajout d'une piscine,...);
- Le projet vise à reconstruire une maison unifamiliale contemporaine;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose la démolition d'une maison unifamiliale en vue de reconstruire une maison d'habitation;
 - la maison existante est une construction datant des années 1970, qui ne présente pas de particularités patrimoniales et ne profite pas des particularités paysagères de la parcelle, car étant assez introvertie;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la partie de l'îlot dans laquelle s'implante la demande est affectée à la zone d'habitat en ordre ouvert (secondaire) par le plan particulier d'affectation du sol 50, qui y limite, par rapport à la superficie de la parcelle (celle du chemin d'accès en étant exclue);
 - l'indice plancher/sol (P/S) à la valeur de 0,40;
 - l'emprise des constructions hors sol à la valeur de 1/6^{ème} (soit 16,66%);
 - l'emprise des constructions en sous-sol à 1/5^{ème} de 1/5^{ème} (soit 20%);
 - le projet de reconstruction présente un taux d'occupation au sol et une densité plus importantes au regard de la situation existante de la maison à démolir;
 - avec un indice P/S de 0,20 et un taux d'emprise de 11%, le projet tel que mentionné au cadre VI du formulaire de demande de permis d'urbanisme reste cependant bien en-deçà des valeurs maximales édictées par le plan particulier d'affectation du sol;
 - il s'indique cependant, pour les raisons invoquées ci-après, de présenter un calcul détaillé et ventilé en renseignant séparément les emprises au sol de la maison proprement dite, de la piscine et de toutes les terrasses;
 - le projet propose une volumétrie contemporaine, davantage orientée vers le jardin, et présentant un gabarit R + 2 couvert par des toitures plates. Les volumes s'articulent par l'aménagement de reculs divers;
 - le projet prévoit un important dégagement de terrain le long de la rampe d'accès au garage et prévoit d'aménager des espaces habitables le long de cet accès;
 - de plus, le terrain présentant une pente ascendante vers l'arrière de la parcelle, les déblais liés aux accès accentueront le gabarit de la nouvelle construction, ce qui n'est pas souhaitable;
 - du fait la typologie proposée, plusieurs terrasses se développent aux niveaux supérieurs;

- quant à la piscine :
 - elle présente une superficie de 56,4 m², est considérée comme une construction et se situe en zone aedificandi telle que définie par le plan particulier d'affectation du sol, et doit à ce titre être comptabilisée dans l'emprise au sol maximale de 1/6ème de la superficie de la parcelle (chemin d'accès exclu);
 - elle se situe dans la zone où se trouve déjà une piscine;
- le plan paysager à l'échelle minimale de 1/200ème requis par le plan particulier d'affectation du sol fait apparaître que cette piscine :
 - est de type « couloir de nage »,
 - est longée, au Sud, d'une simple margelle, le plan d'eau étant distant de la limite parcellaire située de ce côté de 16,2 mètres comportant successivement une haie mitoyenne, 5 arbres existants et un jardin aménagé de manière paysagère;
 - est longée, au Nord, d'une margelle qui se prolonge par une plage-terrasse,
 - le plan d'eau étant distant de la limite parcellaire située de ce côté de 12,20 mètres comportant successivement une haie mitoyenne, le chemin d'accès carrossable, une zone de plantation comportant des plantations buissonnantes et 5 arbres, et enfin la plage précitée (largeur variable de 3 à 4 mètres en fonction de son tracé en courbes);
- il en découle que la piscine est située quasi dans l'axe de la parcelle, et que le parti d'aménagement du jardin vise à en assurer une bonne intégration dans son environnement immédiat, sans risque de nuisance pour les propriétés riveraines;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet opte pour l'aménagement du garage souterrain en fond de parcelle, ce qui engendre un important développement carrossable vers l'arrière de la parcelle;
 - le projet propose l'abattage de 4 arbres à haute tige le long des limites séparatives Nord et Est de la parcelle, sans en justifier la nécessité. Toutefois, ces sujets ne sont pas situés dans l'emprise de la construction projetée, et les limites séparatives demeurent densément plantées;
 - comme développé ci-avant, la parcelle centrale sera aménagée en jardin d'agrément comportant une piscine non couverte. Il y a lieu de prévoir les installations techniques pour son fonctionnement, au sein de la construction, ce qui peut s'envisager vu la configuration des lieux;
 - le projet prévoit le développement de nombreuses terrasses, ce qui tend à augmenter les surfaces imperméables de la parcelle et justifie la vérification des emprises;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet prévoit l'aménagement de 2 emplacements de stationnement sous forme d'un garage souterrain;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la proposition jointe à la demande, n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car aucun schéma de gestion des eaux pluviales ne précise quelles eaux sont gérées, le volume du bassin d'orage et l'exutoire. Il est craint que ce volume important d'eaux pluviales soit purement et simplement rejeté à l'égout alors que le terrain permet a priori l'infiltration;
 - il est demandé de fournir un schéma de gestion des eaux pluviales détaillant 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;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - La prescription générale 0.6 du Plan régional d'affectation du sol (PRAS) dispose que :
 - « Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre »;

- « Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité »;
- Quant à l'appréciation de la notion d'intérieur d'îlot dans le cas présent :
- Le glossaire des principaux termes utilisés dans les prescriptions urbanistiques du PRAS définit le terme îlot de la manière suivante :
 - « Ensemble des terrains, bâtis ou non, délimités par des voies de communication à l'air libre ou par des limites naturelles ou régionales »;
- Et l'intérieur d'îlot comme suit :
 - « Espace au-delà de la profondeur de construction définie par plan particulier d'affectation du sol ou, à défaut, par règlement régional ou communal d'urbanisme »;
- En l'occurrence, le projet envisagé reste principalement dans les limites bâtissables du Plan particulier d'affectation du sol et il n'est donc pas envisagé de constructions « au-delà de la profondeur définie par le Plan particulier d'affectation du sol »;
- Il n'est donc pas question, en l'espèce, de « construction en intérieur d'îlot », au sens du PRAS, mais bien d'une construction sur un terrain de fond;
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Le projet de démolition et de reconstruction s'inscrit dans le respect des objectifs de la prescription, en ce qu'il propose la reconstruction d'une maison unifamiliale en vue de compenser la démolition du logement existant, et que la superficie du projet affectée à l'habitation en est même augmentée;
- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 0.9 - démolition :
 - Rappel du point 0.9 du PPAS :
 - *Le permis de démolir un bâtiment existant ne sera délivré que pour autant qu'un permis de reconstruction ou de réaménagement, 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;*
 - Le projet de reconstruction n'est pas conforme au prescrit du PPAS, mais peut toutefois s'envisager pour les motifs évoqués;
 - art. 1.5 - pente de toiture et art. 2.4 - gabarit :
 - Rappel du point 2.4 du PPAS :
 - *« La hauteur maximale est de un (1) étage sur rez-de-chaussée, soit deux (2) niveaux ou une hauteur de 7m maximum;*
 - *Cette hauteur est mesurée du pied du mur de façade situé au point le plus bas du terrain jusqu'au bord supérieur de la corniche et sur le pourtour du bâtiment, cette hauteur ne peut dépasser 7m en aucun point, excepté un éventuel accès au garage en sous-sol. »;*
 - *« La forme de la toiture est libre. Cependant, la construction doit s'implanter entièrement dans un gabarit de forme pyramidale à 35° à établir du niveau naturel du sol au droit des limites mitoyennes des parcelles;*
 - *Cette prescription vise toutes les parties de la bâtisse, y compris la toiture et éléments importants en saillie. »;*
 - Le projet vise à reconstruire un immeuble de trois niveaux hors-sol pour une hauteur, du dernier acrotère, de 10,38 mètres;
 - A considérer que l'acrotère arrière soit un point de référence de « corniche » au sens du PPAS, l'on pourrait considérer que le projet déroge ponctuellement de 3m38 et d'un niveau, aux prescriptions du PPAS;
 - Le Projet, tout comme l'immeuble de la situation existante, déroge sur les côtés est et ouest en ce qui concerne l'implantation de son gabarit dans une forme pyramidale à 35°;
 - Le parti pris architectural, résolument contemporain, propose des toitures terrasses aux volumes parallélépipédiques. Le projet s'écarte donc des balises volumétriques et de surface, en tentant de considérer le dernier niveau comme un étage sous toiture, alors qu'il est à prendre en compte comme étant un niveau supplémentaire, vu sa configuration architecturale. Il en découle également que les terrasses supérieures présentent un caractère invasif pour le voisinage;
 - art. 2.3 - implantation :

- Rappel du point 2.3 du PPAS :
 - « L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par une ligne parallèle à la limite parcellaire tracée à une distance de 10m de celle-ci. »;
 - « Pour les constructions souterraines ainsi que pour l'éventuelle rampe d'accès au garage, un recul des limites mitoyennes de minimum 5m doit être observé. »;
- Le Bien dépasse la limite de 10m posée par le PPAS d'environ 4m sur trois côtés, c'est-à-dire que le Bien observe un recul de seulement 6m, et déroge également à la limite de 5m pour la construction en sous-sol (cour anglaise);
- Quant aux raisons motivant la dérogation :
 - Les parcelles sur lesquelles s'implantent le projet sont très étroites. Dès lors, pour respecter les limites d'implantation, la nouvelle construction devrait se restreindre à une largeur bâtable de 11m, réduisant le projet à une longue allumette;
 - Un tel positionnement aggraverait les nuisances pour les riverains. En effet, les perspectives des voisins se concentrent vers le milieu du terrain (ancienne parcelle 217B20). En fond de parcelle, en revanche, l'on constate que le Bien donne sur l'arrière de la piscine du voisin (vers le Sud – 217E24). De la sorte, l'implantation la plus adéquate consiste à limiter l'emprise en milieu de parcelle et à la faire glisser vers le fond de parcelle;
 - La meilleure implantation pour les voisins apparaît donc indubitablement de repousser la construction vers le fond de la parcelle, là où se situe déjà la construction à démolir;
 - Également dans l'optique de s'intégrer au mieux avec le voisinage, le Projet prévoit que les volumes qui seront les plus proches des maisons voisines seront des volumes bas surmontés de toitures vertes. Ils comprendront des fenêtres plus étroites visant uniquement à apporter de la luminosité dans les pièces et dès lors n'invitent pas au regard;
 - En outre, le Projet propose de se rapprocher des limites mitoyennes tout en respectant un positionnement centré, conformément à la philosophie du PPAS;
 - En conclusion, la configuration historique du terrain, longue et étroite ainsi que l'implantation des constructions voisines vers le centre du Bien justifient de déroger à l'article 2.3 du PPAS et d'autoriser une implantation reculée en fond de parcelle et plus élargie, permettant de libérer le centre du terrain de construction tout en respectant les objectifs du PPAS;

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

- réduire le gabarit de la construction en supprimant le deuxième étage, en revoyant l'organisation des espaces intérieurs en vue d'une meilleure rationalisation, et en prévoyant des toitures vertes extensives couvrant le premier étage;
- revoir l'organisation du parking souterrain en réduisant de manière significative la largeur de son accès en fond de parcelle;
- limiter l'abattage des arbres à haute tige en bordure du terrain afin de garantir l'intimité mutuelle entre parcelles, ou le cas échéant, motiver davantage les raisons des abattages et prévoir des replantations en conséquence;
- prévoir les installations, techniques liées au fonctionnement de la piscine au sein de la construction existante;
- réduire de manière significative l'emprise des terrasses périphériques;
- présenter, sur base de ces modifications, un calcul détaillé et ventilé en renseignant séparément les emprises au sol de la maison proprement dite, de la piscine et de toutes les terrasses;
- répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie en ce qui concerne les repères altimétriques et les dispositifs de gestion des eaux sur la parcelle;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la démolition de la maison en vue de la reconstruction d'un immeuble peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager, et respectera davantage les objectifs du PPAS;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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 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 21/04/2021
objet n° 13

Dossier 16-45603-2020 - Enquête n° 055/21

Demandeur : Monsieur Marc Joseph WOLF

Situation : Rue du Doyenné 110

Objet : changer l'affectation d'un appartement 3 chambres en un cabinet pluridisciplinaire médical ou paramédical au 1^{er} étage d'un immeuble mixte

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45603-2020 introduite, en date du 04/12/2020 par Monsieur Marc Joseph WOLF;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation d'un appartement à 3 chambres en un cabinet pluridisciplinaire médical ou paramédical au 1^{er} étage d'un immeuble mixte sur le bien sis rue du Doyenné, 110;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription générale 0.12. 4° du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) en vue d'un équipement de santé (cabinet médical);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/03/2021 au 29/03/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *des habitants de l'immeuble s'opposent au projet - nuisances évidentes pour eux et dévalorisation de leur bien - L'entrée commune, l'utilisation intensive de l'escalier et de l'ascenseur risquent de perturber gravement le calme habituel de la maison + problème de mobilité dans le quartier;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

04/12/2020 : dépôt de la demande;

26/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

15/03/2021 au 29/03/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/04/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU émis le «22/03/2021» et joint à la demande qui précise que : «*La rédaction du rapport de prévention incendie est impossible en raison du manque d'informations essentielles : coupe du bâtiment avec mention des niveaux, plan de l'étage concerné et du niveau d'évacuation en y représentant les communs (1^{ère} voie d'évacuation), plan de la voie d'accès et plan façades en y mentionnant les fenêtres concernées par la demande de permis (2^{ième} voie d'évacuation) »;*

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble sur lequel porte la demande comprend un commerce au rez-de-chaussée et des appartements aux étages;
- Il se situe le long de la rue du Doyenné, à hauteur de l'église Saint-Pierre;
- Le bien est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement et dans les perspectives de l'Eglise Saint-Pierre;

- Le bien datant de 1977 (permis d'urbanisme n°16-27996-1977 pour la démolition de 3 maisons et la construction des 3 immeubles sis aux n°s 108,110 et 112) s'inscrit donc dans le noyau commercial dynamique du centre de la commune et présente un gabarit R+3+toiture à versants;
- L'appartement concerné par la demande est un appartement à 3 chambres situé au 1^{er} étage de l'immeuble central n°110;

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

- La transformation de l'appartement situé au 1^{er} étage du n°110 en cabinets médicaux;

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

En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12. 4° du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) en vue d'un équipement de santé (cabinet médical) :

- L'application de la prescription générale 0.12, 4° du PRAS permet la suppression d'un logement pour l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public;
- De plus, l'application de la prescription générale 0.7 du PRAS admet les équipements dans toutes les zones;
- Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux (en plein centre de la Commune d'Uccle);
- Considérant qu'un cabinet dentaire répond à l'affectation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public;
- Considérant que le projet vise la suppression d'un grand logement (126m²) situé au 1^{er} étage de l'immeuble;
- Considérant que la fonction est compatible avec le logement et que l'immeuble reste principalement affecté à cette fonction;
- Considérant que l'affectation principale n'est pas compromise par les aménagements projetés, et que le bien peut facilement être réaffecté complètement en logement;
- Considérant que dans ces conditions, l'affectation d'équipement peut s'envisager;

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

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

- Fournir les documents graphiques demandés par le service Incendie;

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'elle ne concerne que la fourniture d'une coupe et d'élévations;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que des documents graphiques complémentaires doivent être introduits;

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

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des 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 la modification / les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée / 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 l'impose / 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 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 21/04/2021
objet n° 14

Dossier 16-45472-2020 - Enquête n° 047/21

Demandeur : Monsieur Cédric Zoenen

Situation : Rue des Bigarreux 53

Objet : rénover et étendre une maison unifamiliale à 3 façades, construire une extension en façade arrière, rehausser une partie de la toiture et agrandir une lucarne en chien assis en toiture

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45472-2020 introduite, en date du 26/08/2020, par Monsieur Cédric Zoenen;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et étendre une maison unifamiliale 3 façades, en construisant une extension en façade arrière, en rehaussant une partie de la toiture et en agrandissant une lucarne en chien assis en toiture, sur le bien sis rue des Bigarreux, 53;

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° 5 « Quartier du kriekenput » (A.R du 1960-01-20) 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°III point D qui prescrit "*Profondeur maximum des bâtisses*", en ce que le projet prévoit une extension de l'habitation dépassant la profondeur maximale autorisée (11,19 m prévu par le projet au lieu de 11 m prescrit par le PPAS);
 - non-respect de l'article n°III point E qui prescrit "*Espace libre entre bâtisse et limite séparative de parcelle*", en ce que le projet prévoit une extension latérale réduisant un peu plus la distance de recul minimum de 5 m prescrit par le PPAS. Le projet réduit cette distance de recul à 3 m sur une partie;
 - non-respect de l'article n°III point H qui prescrit "*Matériaux extérieurs pour toutes les façades*", en ce que le projet prévoit la mise en place d'un revêtement en crépi pour l'extension au lieu de l'utilisation de briques locales, de Zandvoorde ou similaires autorisées par le PPAS;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/03/2021 au 29/03/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

26/08/2020 : dépôt de la demande;

08/10/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/12/2020: réception des compléments;

23/01/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

26/02/2021: accusé de réception d'un dossier complet et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Service Vert de la commune;

15/03/2021 au 29/03/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
21/04/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date 26/02/2021 émis le 16/04/2021 et libellé comme suit;
Arbres à haute-tige :
 - *Modalités :*
 - *Le projet d'aménagement comprend l'abattage d'un arbre de haute-tige.*
 - *Le projet ne renseigne pas les dimensions et l'essence de l'arbre à abattre.*
 - *Le projet prévoit la conservation de 4 arbres de haute-tige.*
 - *Le projet ne renseigne ni les dimensions ni les essences des arbres à conserver.*
 - *Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.*
 - *Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 4 arbres de haute-tige. Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 16/18 cm de circonférence à la plantation.*
 - *Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).*
 - *Le choix des essences d'arbres à haute-tige se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:*
 - *Arbres haute tige: Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Robinier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.*
 - *Ces replantations sont à effectuer au plus tard dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier et la finalisation des fosses de plantation, en respectant les distances légales de recul (2 m minimum du mitoyen), entre début novembre et fin mars.*
- *Zone de protection des arbres :*
 - *Modalités :*
 - *Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.*
 - *Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.*
 - *Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.*
- *Zones de recul :*
 - *Modalités :*
 - *Les plantations en zone de recul devront être implantées et entretenues dans l'optique de ne pas empêcher l'accès à l'espace public, de ne pas menacer la sécurité des passants et de ne pas entraver le fonctionnement des infrastructures d'intérêt public comme les câbles, l'éclairage public, les conduites aériennes ou souterraines, les plantations communales, etc.*
- *Les plans de la demande sont à compléter suivant les présentes directives et à soumettre au Service Vert pour approbation avant la délivrance du permis d'urbanisme;*

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 comme un quartier essentiellement résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue des Bigarreux se présente comme une voirie locale densément végétalisée;
- La parcelle, sur laquelle porte la demande se compose de :
 - une zone de recul aménagée en jardinet et délimitée par une clôture basse. Elle accueille les chemins d'accès au garage et à l'entrée de l'habitation. Elle présente également une déclivité, le point bas étant le niveau du trottoir;
 - une zone de retrait latérale végétalisée et accueillant une clôture en bois;
 - un jardin accueillant une terrasse et un chemin en dalle de pierre;
- La maison n°53 sur laquelle porte la demande se caractérise comme une habitation à 3 façades jumelée à l'habitation existante voisine de gauche (n°55). Elle présente un gabarit rez+ T. Sa typologie architecturale se compose d'un parement de façades en briques peintes en blanc, d'une toiture recouverte de tuiles rouge et de châssis en bois brun. Les lucarnes sont recouvertes du même parement que les façades. L'arrière de la façade accueille également un auvent amovible en tissu;

- La parcelle est densément végétalisée;
- La parcelle concernée par la demande présente une déclivité dans la mesure où la zone de recul est aménagée en pente, le reste de la parcelle se situe sur un même niveau;
- La maison de droite (n°51) présente un gabarit et une typologie architecturale similaires à l'habitation, objet de la demande. Elle comporte également des lucarnes en façades avant et arrière. Toutefois, les châssis sont en bois peint en blanc. Les portes d'entrée au garage et à l'habitation sont en bois peint en bleu clair. La façade avant est pratiquement entièrement recouverte d'une végétation grimpante;
- La maison de gauche (n°55) présente les mêmes caractéristiques typologiques et de gabarit que l'habitation faisant l'objet de la demande. Toutefois, elle est équipée de châssis en PVC gris et présente un volume de construction plus important que l'habitation n°53. La parcelle accueillant cette habitation dispose de proportions plus importantes que celle visée par la demande. Elle se compose d'une annexe à l'arrière de l'habitation plus profonde ainsi qu'un volume à l'étage dépassant la profondeur de l'habitation visée par la demande. La parcelle accueillant l'habitation n°55 dispose également d'une plus grande terrasse au niveau du jardin;

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

- L'extension latérale de l'habitation vers la zone de recul latérale sur une largeur d'1,23 m et s'étendant sur une profondeur de 8,31m. Son revêtement de façade est prévu en crépi sur isolant de ton blanc;
- L'extension arrière de l'habitation sur une profondeur de 4,40 m dont le revêtement de façade est prévu en crépi-sur isolant de ton blanc;
- Le réaménagement intérieur de l'habitation et le remplacement du garage existant par un local pour vélos;
- L'abattage d'un arbre proche de l'habitation au niveau de la zone de retrait latérale;
- Le déplacement de la terrasse existante vers le jardin;
- L'aménagement de fenêtres de toit sur la partie droite de l'habitation (côté garage);
- Les châssis en façades avant et latérale de l'extension latérale sont prévus en bois foncé;
- Les châssis en façade arrière de la nouvelle extension sont prévus en aluminium foncé;
- L'uniformisation de la toiture du volume principal et celle du volume accueillant le local vélo;

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

- Le programme de l'habitation est inchangé hormis la suppression du garage et la création d'un bureau et d'un local pour vélos, remplaçant le garage;
- Le gabarit du volume principal est inchangé-mais le gabarit de l'annexe latérale est modifié;
- L'annexe jouxtant la construction mitoyenne présente un gabarit identique à celui de la construction voisine tandis que l'annexe latérale présente un gabarit légèrement plus bas que l'annexe attenante;
- L'uniformisation de la toiture de l'habitation induit une perte de symétrie avec l'habitation voisine mitoyenne et empêche la lecture du volume principal et du volume accueillant le local vélo comme cela existe en situation existante;
- Le projet prévoit l'abattage d'un arbre dont les dimensions et l'essence ne sont pas précisés et situé dans la zone de retrait latérale précisés et ainsi que le déplacement de la terrasse du jardin ce qui réduit la superficie de jardin et la zone de pleine terre;

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

- De manière générale, l'augmentation de la superficie de l'habitation par le biais de la construction de nouvelles annexes permet d'augmenter le confort des espaces de vie intérieures. Les nouvelles annexes s'inscrivent dans l'alignement et dans le gabarit de l'annexe du voisin (n°55);
- L'annexe jouxtant la construction voisine ne présente pas d'impact sur le voisin dans la mesure où elle respecte en tout point la volumétrie de ce dernier;
- Toutefois, l'uniformisation de la toiture du volume principal et du volume accueillant le local vélo induit une perte de symétrie avec l'habitation voisine mitoyenne et empêche la lecture distincte des toitures du volume principal et du volume annexe;
- De plus, l'annexe latérale réduit la distance de recul avec la limite mitoyenne du voisin n°51. Celle-ci implique également l'abattage d'un arbre à haute tige dont l'essence et les dimensions ne sont pas précisés. Néanmoins, au regard de la distance de recul de l'habitation voisine, cette réduction de distance (1,23 m) est peu impactante;
- L'annexe latérale présente la particularité d'être visible depuis l'espace public. La teinte blanche des deux extensions permet de se raccorder à celle du volume principal. Toutefois, le crépi sur isolant ne constitue pas un matériau pérenne;

- Les châssis en bois et les seuils en pierre bleue pour le volume principal sont préservés. Les châssis foncés en aluminium peuvent s'envisager pour les extensions. En façade avant, le projet prévoit pour l'extension latérale un châssis en bois de même couleur que ceux du volume principal ce qui permet de préserver la typologie de bien;
- L'aménagement d'une allée vers le garage est très grand pour l'accès à un local vélos;

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

- en matière de programme :
 - La fonction résidentielle du bien est préservée. Le projet conserve l'habitation tout en augmentant son confort (création d'un bureau au dernier étage, augmentation de la superficie du séjour au rez-de-chaussée ainsi que l'aménagement d'un local pour vélos en lieu et place du garage);
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet prévoit l'extension au rez-de-chaussée de l'habitation s'alignant avec la profondeur de la construction voisine (n°55);
 - Une extension latérale est également prévue, réduisant la distance de recul avec la limite mitoyenne d'1,23m, tout en laissant une distance de recul d'environ 3 m par rapport à la limite mitoyenne;
 - Cette distance de recul cumulée avec celle de la construction voisine (n°51) ne génère pas un impact de vis-à-vis. La distance de recul existante avec la limite mitoyenne présente déjà une dérogation au PPAS n°5;
 - Ces deux extensions se limitent à un seul niveau d'une hauteur d'environ 3,20 m pour l'annexe latérale et d'environ 3,70 m pour l'extension jouxtant le voisin n°55 et s'alignant à la hauteur de ce dernier;
 - L'uniformisation de la toiture de l'habitation induit une perte de symétrie avec l'habitation voisine mitoyenne et empêche la lecture du volume principal et celle accueillant le local vélo comme cela existe en situation existante;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet prévoit l'abattage d'un arbre à haute tige situé dans l'axe de la zone de retrait latérale et la réduction de la superficie du jardin par le déplacement de la terrasse;
 - Au regard des proportions généreuses du jardin, cette réduction de superficie n'impacte pas de manière significative ses dimensions;
 - Toutefois, l'essence et les dimensions des arbres préservés et de l'arbre abattu ne sont pas précisés;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet réduit et remplace le garage existant en un local vélo et technique. Dans la mesure où le garage est supprimé, l'allée ne peut plus être considéré comme une zone de parcage et doit être adapté à un accès exclusivement vélos ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le projet ne modifie pas la gestion des eaux de pluies et d'égouttage;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La typologie architecturale est modifiée par le biais de la création des nouvelles annexes;
 - Le choix de matériau de l'annexe latérale entraîne un contraste avec le volume principal de l'habitation et qui est visible depuis l'espace public;
 - L'usage d'un crépi sur isolant est peu qualitatif dans la mesure où il ne s'agit pas d'un matériau pérenne;

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°III point D qui prescrit "Profondeur maximum des bâtisses", en ce que le projet prévoit une extension de l'habitation dépassant la profondeur maximale autorisée (11,19 m prévu par le projet au lieu de 11 m prescrit par le PPAS). Ce dépassement de la profondeur prescrit par le PPAS s'explique par la volonté d'aligner l'extension du projet à celle de l'immeuble voisin n°55 ce qui ne génère aucun impact sur celui-ci;
 - non-respect de l'article n°III point E qui prescrit "Espace libre entre bâtisse et limite séparative de parcelle", en ce que le projet prévoit une extension latérale réduisant un peu plus la distance de recul minimum de 5 m prescrit par le PPAS. Le projet réduit cette distance de recul à 3 m sur une partie. L'habitation existante présente déjà une dérogation à cette prescription. Compte tenu des distances de recul avec le voisin n°51, cette réduction d'environ 1,20 m de la distance de recul

avec la mitoyenneté limite les vis-à-vis avec ce voisin malgré la présence d'une fenêtre sur la façade latérale du projet;

- non-respect de l'article n°III point H qui prescrit "Matériaux extérieurs pour toute les façades", en ce que le projet prévoit la mise en place d'un revêtement en crépi pour l'extension au lieu de l'utilisation de briques locales, de Zandvoorde ou similaires autorisée par le PPAS. Il s'agit d'un matériau peu pérenne et peu qualitatif. L'ensemble bâti existant étant en brique peinte en blanc, le crépi est dommageable à la typologie d'ensemble;

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

- prévoir un revêtement en brique de même teinte que le volume principale de telle manière à fournir un matériau pérenne et à respecter les prescriptions du PPAS;
- Prévoir un décrochement de la toiture au niveau du volume accueillant le parking vélo tout en conservant une hauteur sous-plafond répondant aux normes minimales d'habitabilité du RRU pour la chambre sous-toiture. Ainsi, la lecture des toitures permettra une distinction entre la toiture du volume principal et celle du volume accueillant le parking vélo ;
- Conserver une allée cyclable en zone de recul d'une largeur de 60 cm et planter et verduriser le sol de la surface de la zone de recul ;
- respecter les conditions émises par le Service Vert

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet sont préservés;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'une modification de matériau de façades des extensions et de précisions en matière d'arbres et de plantations;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le crépi représente un matériau peu pérenne et peu qualitatif;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le crépi entraîne une dérogation à l'art.III point H du PPAS n°5;

Considérant que cette modification est telle que l'article 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 la modification en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui l'impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

Avis FAVORABLE

- unanime 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, articles n°III point D et n°III point E et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/04/2021
objet n° 15

Dossier 16-45600-2020 - Enquête n° 052/21
Demandeur : Monsieur Armand Mbond
Situation : Rue de l'Etoile 122
Objet : construire un immeuble à appartements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45600-2020 introduite en date du 27/11/2020 par Monsieur Armand Mbond;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un immeuble à appartements sur le bien sis rue de l'Etoile 122;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*c) dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine.*", en ce que les terrasses débordantes au 1^{er} étage dépassent de plus de 3m le profil du voisin;
 - 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.*" en ce que le nouveau bâtiment nécessite une rehausse en toiture qui déroge au RRU en façade arrière;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de stationnement :
 - non-respect de l'article 6 - nombre d'emplacement de parcage par logement;

Considérant que la demande déroge également à l'article 3,§1,3° du Titre II du RRU, en ce que :

1. les espaces de séjour des appartements du 1^{er} étage, dont les cuisines sont intégrées à la pièce principale de séjour, présentent une surface de 23,37 m², soit 43,5% du minimum de 28 m² requis;
2. l'espace de séjour de l'appartement du rez-de-chaussée, dont la cuisine est intégrée à la pièce principale de séjour, présente une surface de 25,59 m², soit 91,4% du minimum de 28 m² requis;

Vu que ces dérogations ne sont pas sollicitées;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/03/2021 au 29/03/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *baies en façade arrière à moins de 60cm de l'axe mitoyen (un muret peut résoudre ce problème)*
- *terrasses avec vues plongeantes sur la parcelle voisine,*
- *débordement en hauteur (en principe interdit) et en profondeur (déborde de l'alignement de fait des façades arrières) par rapport aux constructions voisines*
- *gabarit très imposant par rapport au voisinage*
- *immeuble à appartement dans un quartier à dominance unifamiliale*
- *forme un effet d'oeillères pour le voisin*
- *terrace au delà de l'emprise maximale à bâtir*
- *forte occupation et imperméabilisation du sol*
- *Garage de seulement 2 voitures pour 4 logements*
- *jouissance et entretien du jardin mal défini*

- *il serait bon de prévoir un mur entre le square et le jardin pour retenir les incivilités récurrentes à cet endroit*
- *prendre toutes les mesures conservatoires pour assurer la stabilité des constructions voisines (reprises en sous-oeuvre ?)*
- *proscrire toute installation technique susceptible de faire du bruit en toiture ou dans le jardin (tel que pompe à chaleur, ...) -> à intégrer dans le bâti.*
- *sol naturel rehaussé ce qui inquiète le voisin pour l'écoulement des eaux et le soutènement*
- *peu d'amélioration par rapport aux observations faites le 2 décembre 2018 sur la demande de pu 16-44135-2018 sur la même parcelle*
- *je n'ai pas pu consulter les cotes exactes, mais souhaite m'assurer que le plan de bornage joint soit respecté*
- *lucarne à rue sur 2/3 de la largeur;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

27/11/2020 : dépôt de la demande;

15/01/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet non envoyé;

20/01/2021 : réception des compléments;

26/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

15/03/2021 au 29/03/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/04/2021 : 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 26/02/2021 et émis le 09/04/2021;

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

- g) 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);*
- h) 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;*
- i) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.*

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

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

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale compris entre 100 et 10 000 m² : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 mm.

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- e) 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.*
- f) 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.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaillage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

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

Si 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) :

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

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

Quant à la présente demande :

La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Les points suivants sont à corriger ou préciser.

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 (soit 4,5 m³), dont le trop-plein est déversé dans un bassin d'orage de même contenance que la citerne (soit 4,5 m³). Etant donné la très faible profondeur de la nappe phréatique, l'infiltration des eaux provenant du bassin d'orage sera très probablement impossible. Dans ce cas, les eaux du bassin d'orage seront rejetées à l'égout via un ajutage de 40 mm maximum de diamètre.

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 26/02/2021 et émis le 29/03/2021 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 terrain sur lequel porte la demande est situé le long de la rue de l'Etoile, à proximité de l'angle qu'elle forme avec la rue de Melkriek;
- La parcelle traverse l'îlot entre les deux voiries;
- La parcelle mitoyenne de droite (n°124) accueille une maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture de type « Mansart » et présente, en fond de parcelle, un garage accessible depuis la rue de Melkriek; son rez-de-chaussée se situe ½ niveau plus haut que le niveau de la rue et cette maison présente donc un grand pignon aveugle visible depuis l'espace public;
- La parcelle mitoyenne de gauche n'est pas construite à ce jour;

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

- La construction d'un immeuble à 4 appartements côté rue de l'Etoile;
- Un garage pour deux voitures et rangement vélos côté rue du Melkriek;

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

- en matière de programme :
 - Le projet propose une mixité de logements mais dont les espaces extérieurs ne sont pas idéaux par rapport à la particularité de la parcelle. En effet, le projet propose :
 - Un appartement 2 chambres au rez-de-chaussée en contact avec un petit espace de jardin;
 - Deux appartements 1 chambre au 1^{er} étage jouissant de terrasses débordantes de 6,5m² avec vue plongeante sur le jardin de la maison mitoyenne ;
 - Un appartement en duplex 4 chambres aux 2^{ème} et 3^{ème} étages jouissant d'une petite terrasse rentrante de 10m² et l'accès au solde du jardin, ce qui est peu pratique;

- Une meilleure répartition est à envisager et prévoir des espaces extérieurs davantage qualitatifs et adaptés à la taille des appartements proposés :
- il y a lieu d'agrandir le jardin en contact avec l'appartement du rez-de-chaussée;
- il y a lieu de prévoir des terrasses rentrantes ne dérogeant pas au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur et par conséquent revoir le programme et/ou les aménagements intérieurs du 1^{er} étage;
- il y a lieu de prévoir une terrasse davantage confortable pour le grand appartement proposé en duplex;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le gabarit général proposé respecte globalement le règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur à l'exception des terrasses arrières du 1^{er} étage qui ne peuvent pas s'envisager;
 - Le projet propose un immeuble de gabarit R+2+toiture à brisis en façade avant, ce qui n'est pas excessif et est même inférieur au gabarit de la maison mitoyenne de droite à laquelle il se raccorde;
 - Le projet propose un gabarit et une expression différente en façade arrière avec un gabarit R+3 à toiture plate pouvant s'envisager de par la création d'un décalage de plan intéressant proposé, ce qui crée une transition de volume entre le nouveau mur mitoyen libre du projet (à gauche) et celui contre lequel le projet s'implante (à droite);
 - Cependant, le dépassement en profondeur par rapport à la maison mitoyenne n'est pas dérogatoire mais n'est nécessaire que du fait du programme excessif proposé : il crée une héberge peu esthétique depuis le jardin de la propriété mitoyenne;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet prévoit de diviser ce beau jardin en deux parties selon une répartition qui n'est pas judicieuse;
 - En effet, le projet prévoit d'annexer un petit jardinet très peu profond à l'appartement du rez-de-chaussée et au-delà, il propose un jardin pour le duplex supérieur; Il y a lieu de privilégier l'accès à un jardin plus grand à l'échelle des besoins d'une famille, directement accessible depuis l'appartement du rez-de-chaussée;
 - Il y a lieu de prévoir un accès au garage et local vélo implantés en fond de parcelle via la parcelle;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet prévoit d'inscrire un volume bâti du côté de la rue du Melkriek afin d'y inscrire deux emplacements de stationnement et des emplacements pour vélos;
 - Cette implantation a été acceptée pour la parcelle mitoyenne voisine (PU n°16-41448-2013 qui prévoyait la démolition et la reconstruction d'un nouveau volume : *Le garage projeté se construit de mitoyenneté à mitoyenneté pour garantir une situation juridique claire avec les voisins. Ceux-ci pourraient en effet s'y adosser sans que s'inscrive une zone résiduelle étroite et peu accessible entre propriétés*). Ce volume n'a pas été réalisé à ce jour mais pourrait être demandé ultérieurement et pourrait se raccorder au volume proposé au sein de cette demande;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Se conformer aux conditions du service Technique de la Voirie : La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Les points suivants sont à corriger ou préciser;
 - 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 (soit 4,5 m³), dont le trop-plein est déversé dans un bassin d'orage de même contenance que la citerne (soit 4,5 m³);
 - Etant donné la très faible profondeur de la nappe phréatique, l'infiltration des eaux provenant du bassin d'orage sera très probablement impossible. Dans ce cas, les eaux du bassin d'orage seront rejetées à l'égout via un ajutage de 40 mm maximum de diamètre;
 - Le bien étant situé dans une zone particulièrement inondable, le projet ne prévoit pas de sous-sol et les locaux communs sont spacieux et implantés au rez-de-chaussée de l'immeuble, ce qui est une bonne proposition de par le fait que ceux-ci sont facilement accessibles pour les habitants de l'immeuble;
- quant aux autres aspects propres à la demande :

- La terrasse au 2^{ème} étage nécessite une rehausse en mitoyenneté pour ne pas déroger au Code civil, ce qui n'est pas souhaitable;
- En effet, il y a lieu de limiter les rehausses en mitoyenneté au volume bâti et de ne pas construire d'éléments non essentiels à la faisabilité du projet;
- Les baies se situent bien à plus de 60 cm de la limite mitoyenne;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- La profondeur proposée au 1^{er} étage, terrasses comprises, ne peut pas s'envisager. En effet, les terrasses débordantes sont trop impactantes et sont implantées trop en profondeur en intérieur d'îlot (au-delà des 15 m de profondeur du bâtiment);
- Celles-ci surplombent de manière trop invasive le jardin des propriétés voisines ainsi que le jardin de la parcelle concernée par la demande : il y a lieu de revoir le programme de l'immeuble et de prévoir des terrasses rentrantes et intégrées au volume bâti proposé, notamment en ce qui concerne le(s) futur(s) appartement(s) à concevoir au 1^{er} étage dans une nouvelle mouture du projet;

En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :

- Cette dérogation n'est pas trop impactante pour la propriété de droite de par l'orientation du terrain;
- En effet, cette rehausse dérogatoire n'entraînera pas de perte d'ensoleillement pour la maison mitoyenne de droite;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la demande de dérogations au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de stationnement et le non-respect de l'article 6 - nombre d'emplacement de parcage par logement :

- La rue de l'Etoile est équipée de voies de tram (ligne 82 en journée et 32 en soirée), intégrées à la voirie automobile et d'une seule zone de stationnement du côté pair de la voirie;
- La rue de Stalle (équipée de lignes de tram également) est à proximité immédiate et par conséquent, le manque d'un emplacement pourrait s'envisager mais cette dérogation pourrait également être supprimée moyennant une densité inférieure, option qui est à privilégier au 1^{er} étage;
- Le projet prévoit également des emplacements confortables pour vélos au sein des volumes implantés rue du Melkriek;

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

- Réduire la profondeur du bâtiment de 2,3m de manière à ne pas créer de rehausses non essentielles en mitoyenneté sur tout la hauteur du bâtiment ;
- ne pas prévoir de pare-vues au droit des terrasses pour répondre au code civil ;
- Revoir la répartition des espaces extérieurs :
 - Aggrandir la superficie du jardin en contact avec l'appartement du rez-de-chaussée ;
 - Prévoir un accès piéton entre les zones de stationnement et le bâtiment au sein de la parcelle ;
 - ne pas prévoir de terrasses au-delà du volume bâti de 15m de profondeur au 1^{er} étage (prévoir des terrasses rentrantes dont la dimension est adaptée à la superficie des appartements proposés) et revoir le programme et les aménagements intérieur en conséquence;
 - proposer un terrasse plus généreuse pour le duplex supérieur et revoir l'aménagement intérieur en conséquence;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Avis FAVORABLE

- unanime 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) RCU, article(s) n°4 et n°6

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/04/2021
objet n° 16

Dossier 16-45637-2020 - Enquête n° 056/21 - Article 177

Demandeur : A.S.B.L. Brussels School c/o Monsieur David Ian Bogaerts

Situation : Rue Engeland 555

Objet : Aménager une couverture sur un terrain de sport existant dans le Domaine de Latour de Frein

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45637-2020 introduite, en date du 04/05/2020, par l'A.S.B.L. Brussels School asbl c/o Monsieur David Ian Bogaerts;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager une couverture sur un terrain de sport existant dans le Domaine de Latour de Frein sur le bien sis Rue Engeland 555;

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

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

Vu que la demande se situe dans 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°, b s'applique évaluation appropriée des incidences)

que la demande est susceptible d'affecter ce site et a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences en application de l'article 126, §2, 2°;

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°0.3 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux dans une des zones vertes du PRAS (Zones forestières);

motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme/permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :

- demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 (art. 126, §2, 2°, b du CoBAT);

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 216 et 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit sur la liste de sauvegarde, et inscrit de ce fait d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/03/2021 au 29/03/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- demande de précisions quant aux infractions/régularisations mentionnées dans la note explicative;
- demande de renseignement sur la demande de permis pour le terrain de sport;
- incompatibilité du projet avec l'affectation prévue par le PRAS;
- impact du projet sur la zone Natura2000 et sur l'Habitat 6510 Prairie maigre de fauche, notamment de la lumière, du bruit, de la compaction des sols, et de l'accessibilité SIAMU;
- incompatibilité du projet avec les objectifs de la zone Natura2000;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

04/05/2020 : dépôt de la demande;

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

27/10/2020 : réception des compléments;

12/12/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

17/12/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement;
- la CRMS;

15/03/2021 au 29/03/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/04/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité et non en encore fourni;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 01/03/2021 et émis le 09/04/2021;

Vu la consultation des instances consultées en cours de procédure, à savoir :

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité;
- l'avis défavorable de la CRMS émis le «17/12/2020» et motivé comme suit :

"En réponse à votre courrier du 17 décembre 2020, nous vous communiquons l'avis conforme défavorable émis par notre Assemblée en sa séance du 17 décembre 2020.

Le site de Latour De Frein est inscrit sur la liste de sauvegarde par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/09/1998.

Historique du bien

Cette vaste propriété boisée de 8 hectares 47 ares de superficie est occupée actuellement par l'école Internationale Bogaerts. Initialement créé pour accueillir un Hospice, le parc a été aménagé par JL Fuchs en 1903. L'ambassade de la République tchèque a occupé le site durant plusieurs années (date de la création du terrain de sport). L'essentiel du site est boisé, classé Natura 2000 depuis 2015 et peuplé de nombreux arbres de taille remarquable, parmi lesquels de beaux frênes, érables, saules, chênes, châtaigniers, platanes et chênes rouges d'Amérique. Une vaste clairière, préservée au centre du domaine, a été partiellement utilisée comme verger. Le site présente un relief vallonné dont il a été tiré parti dans l'aménagement originel (plans de Fuchs). De récents travaux de terrassement ont légèrement perturbé cette composition mais elle conserve malgré tout une réelle valeur esthétique et paysagère. Le château Latour de Frein trône au centre de la propriété.

Historique du dossier

Un permis de régularisation a été délivré le 21 août 2017 (réf. 16/PFU/636842) légalisant la présence du terrain de sport découvert. Ce terrain avait été précédemment utilisé comme socle pour installer un rucher, démoli lors de l'installation de l'école.

Projet

La motivation principale du projet est de permettre aux élèves de pratiquer du sport à cet endroit toute l'année. Pour l'instant, en hiver, ils se déplacent vers une autre infrastructure (hors site). Les travaux prévoient la construction d'un hall de sport au-dessus du terrain existant. Ce hall serait construit en structure métallique sur des fondations en béton (17m x 35m pour une hauteur de 7m). La structure serait permanente mais les côtés seraient amovibles, notamment en cas d'évacuation (le chemin d'accès serait sans doute adapté en conséquence). Le dossier ne documente pas l'aspect des parois latérales de la structure qui pourraient être enroulées manuellement. Trois arbres seraient abattus et trois autres élagués.

Avis de la CRMS

Bien que le terrain de sport ait été régularisé, la zone du projet est située en zone forestière au PRAS et en Zone Natura 2000. Aucune construction pérenne ne devrait dès lors être autorisée à cet endroit sans que sa fonction ne soit nécessaire à l'entretien de la zone forestière, ce qui ne serait pas le cas de l'intervention projetée (infrastructure sportive permanente). En outre, d'un point de vue paysager, le terrain de sport se trouve au-dessus d'un vallon occupé par le verger et donc en point de mire depuis celui-ci. L'impact de la construction d'une hauteur de 7m sur la qualité paysagère de cette partie du parc serait fortement préjudiciable. Enfin, les travaux nécessaires à la réalisation du hall (fondations, aménagement du chemin d'accès, abattages et élagages) seraient de nature à nuire à la bonne conservation du site protégé.

Par conséquent, la CRMS émet un avis conforme défavorable en raison du caractère inopportun de l'aménagement proposé. Elle demande de limiter l'usage du terrain dans ses limites actuelles.";

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Considérant que le Domaine de Latour de Freins est occupé par l'A.S.B.L. Bogaerts School et abrite trois écoles différentes avec un total de ± 240 étudiants;
- Considérant que le site accueille un terrain de sport à découvert (permis d'urbanisme réf. 16/PFU/636842 notifié par le Fonctionnaire Délégué le 21/08/2017); que ce terrain a été précédemment utilisé comme socle pour installer un rucher, démoli lors de l'installation de l'école;

- Considérant la présence de nombreux arbres aux abords directs du périmètre du projet;

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

- Considérant que le projet consiste en la construction d'une couverture au-dessus du terrain existant; que ce « hall de sport » a une dimension au sol de 17x35m; que la hauteur de la structure est de 7m (extérieur);
- Considérant que la structure autoportante de cette couverture est composée de fermes réalisés en profilés d'acier; que les poteaux sont fixés sur des plaques de base en acier galvanisé qui sont ancrés dans une fondation en béton; que la charpente est certifiée EN1090;
- Considérant que toutes les parois latérales de la structure peuvent être enroulées manuellement afin de permettre d'ouvrir l'espace vers l'extérieur en été; que l'accès au terrain se fait par une porte d'entrée de 2x2m dans un cadre en acier;
- Considérant que le projet implique l'abattage de plusieurs arbres (2 arbres selon la note explicative, 3 selon les plans) et l'élagage de plusieurs autres sujets;

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

- Considérant que les objectifs du projet sont de protéger les étudiants des intempéries lors de la pratique du sport et de permettre l'utilisation du terrain et les activités sportives tout au long de l'année;

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

- Considérant que les actes et travaux prévus par le présent projet ne sont pas non plus compatibles avec les objectifs de la zone du PRAS et ceux de la conservation des zones Natura2000 en ce que le projet aurait un impact significatif sur la faune et la flore, comme expliqué dans l'évaluation appropriée des incidences liée au dossier, notamment dû à la hausse de fréquentation du site, et à l'élagage et à l'abattage de certains arbres;
- Considérant en outre qu'il convient de respecter l'avis émis par la CRMS;
- Considérant que les travaux proposés nuisent à l'aspect paysager du bien protégé et qu'il y a par conséquent lieu de ne pas les autoriser;

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 la prescription générale 0.3 du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés) :
 - Considérant que les actes et travaux prévus par le présent projet ne sont pas conformes à la prescription du PRAS relative aux zones forestières en ce qu'ils ne sont pas nécessaires ou complémentaires à la fonction écologique, économique ou sociale de cette zone forestière;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 188/7 du CoBAT : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 :
 - Le projet se situe en plein milieu de la zone Natura 2000 et lui porte atteinte par les actes et travaux que le projet propose;

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 des articles 216 et 207 §3, du CoBAT :
 - Les actes et travaux proposés portent atteinte à la valeur patrimoniale du site Domaine de Latour de Freins;

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

Avis D'AVORABLE et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme.