

Séance du 2 septembre 2020 / Zitting van 2 september 2020

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 169/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.110-2020
Situation : Avenue Montjoie 127
Demandeur : Monsieur Daniel ABELEW
(Rénover et réunir deux appartements au 4^{ème} (côté avenue Montjoie) et au 5^{ème} étage en vue de créer un grand appartement trois chambres avec terrasse (terrasse existante au 5^{ème} étage)
- 2) 172/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45294-2020
Situation : Avenue René Lyr 26
Demandeur : Monsieur Denis TOUSSAINT (mandaté)
(Aménager une piscine non couverte à l'entrée de la parcelle)
- 3) 166/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.156-2020
Situation : Rue Geleytsbeek 168
Demandeur : Librairie du Lycée SPRL – Mme Sylvie CHANTEREAU
(Etendre une surface commerciale et supprimer un logement)
- 4) 167/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45232-2020
Situation : Rue des Glaïeuls 20
Demandeur : Monsieur Julien CHARLES
(Transformer une maison d'habitation uni-familiale en agrandissant le volume de toiture)
- 5) 168/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45151-2020
Situation : Avenue Achille Reisdorff 24
Demandeur : M. Pierre TROJAN et Mme Carine BODENHORST
(Agrandir le RDC d'une maison mitoyenne côté jardin, réaménager la terrasse et poser un enduit sur isolant sur l'ensemble de la façade arrière)
- 6) 170/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.927-2019
Situation : Rue du Château d'Or 13
Demandeur : Les Jardins du Kinsendael SPRL – MM. B. Farber et G. Ribet
(Démolir des constructions existantes sur une partie du PPAS 66 du côté de la rue du Château d'Or, sur l'ancien site Illochroma, en vue d'une dépollution des sols)
- 7) 171/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.132-2019
Situation : Drève Pittoresque entre le 31A et le 33
Demandeur : Monsieur Geoffrey STAAR
(Construire une maison neuve uni-familiale)
- 8) 175/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.244-2020
Situation : Dieweg 238
Demandeur : M. et Mme Edouard VALETTE et Ghizlène BAHTIT
(Construire une extension en toiture et modifier l'aspect architectural d'une habitation uni-familiale)
- 9) 178/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.931-2019
Situation : Drève du Sénéchal 2 / Chaussée de Waterloo 1176-1178
Demandeur : Association des Copropriétaires à Uccle (ACP),
Résidence le Racing, M. Michel Gullentops
(Isoler et mettre en œuvre un crépi sur les façades Sud et Ouest d'un immeuble à appartements existant)

- 10) 173/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.152-2020
Situation : Avenue Dolez 548C
Demandeur : Monsieur Ilan ZATALOVSKI
(Régulariser la situation de fait concernant une modification du relief du sol)
- 11) 176/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.253-2020
Situation : Rue du Bourdon 113
Demandeur : M. Romain MONNET et Mme Aurore HENDRICKX
(Agrandir et rénover une maison uni-familiale existante)
- 12) 179/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.127-2020
Situation : Avenue de Messidor 85
Demandeur : Madame Anne-Céline BELPAIRE
(Transformer un sous-sol en cabinet médical, créer une annexe en façade arrière)
- 13) 174/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.131-2020
Situation : Avenue des Myrtilles 51
Demandeur : Monsieur Stephan BENAYM
(Mettre en conformité l’aménagement de la zone de recul ainsi que la construction d’une cabane de jeux en fond de parcelle)
- 14) 177/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.241-2020
Situation : Rue Victor Gambier 9-11
Demandeur : Monsieur Pasquale SCIORTINO
(Construire un immeuble de 6 logements)

Uniquement pour avis de la CC :

Avis reporté de la CC du 16/07/20 :

- 15) 133/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.974-2019
Situation : Chaussée de Waterloo 877
Demandeur : Monsieur Arthur AZIZYAN
(Changer l’affectation d’un show-room de voiture, au rez-de-chaussée modifier la toiture et rénover l’ensemble de l’immeuble)
(Avis CC du 16/07/2020 : avis reporté)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 02/09/2020
objet n° 01

Dossier 16-45110-2020 - Enquête n° 169/20

Demandeur : Monsieur Daniel Abelew

Situation : Avenue Montjoie 127

Objet : Rénover et réunir deux appartements au 4^{ème} (côté avenue Montjoie) et au 5^{ème} étage en vue de créer un grand appartement de trois chambres avec terrasse (terrasse existante au 5^{ème} étage)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45110-2020 introduite, en date du 13/01/2020, par Monsieur Daniel Abelew;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et à réunir deux appartements au 4^{ème} (côté avenue Montjoie) et au 5^{ème} étage en vue de créer un grand appartement trois chambres avec terrasse (terrasse existante au 5^{ème} étage) sur le bien sis avenue Montjoie, 127;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2020 au 06/07/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

13/01/2020 : dépôt de la demande;

17/02/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/03/2020 : réception des compléments;

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

19/04/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

16/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

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

22/06/2020 au 06/07/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

02/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU, sollicité en date du 16/04/2020, émis le 28/07/2020 et joint à la demande.

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise comme un quartier résidentiel composé de constructions principalement mitoyennes;
- Dans ce quartier, les constructions sont implantées tantôt à l'alignement tantôt en recul de celui-ci;

- L'immeuble qualitatif sur le plan architectural sur lequel porte la demande forme l'angle de l'îlot (coin nord-est du carrefour avenue Montjoie / rue Ernest Gossart / avenue Moscicki) et s'implante :
 - en recul de l'alignement du côté de l'avenue Montjoie;
 - à l'alignement le long de la rue Ernest Gossart;
- Cet angle est arrondi sur son coin ce qui conditionnel l'aménagement des appartements occupant cet angle;
- Il présente un gabarit R+5, le dernier étage de l'immeuble étant implanté en recul de l'alignement de la façade. Cet étage est entouré d'une terrasse à front de la rue Ernest Gossart et de l'avenue Montjoie. Le rez-de-chaussée est occupé par des garages, des caves et un logement. Le reste des étages est occupé par des appartements. L'immeuble accueille 10 appartements;
- Les bâtiments jouxtant l'immeuble - objet de la demande, s'implantent également en recul de l'alignement le long de l'avenue Montjoie et à l'alignement le long de la rue Ernest Gossart. L'immeuble de l'avenue Montjoie, 125 présente un gabarit R+3+T et l'immeuble de la rue Ernest Gossart, 17 un gabarit R+5, le dernier étage s'implantant en recul comme l'immeuble - objet de la demande;
- La zone de recul de l'immeuble - objet de la demande, présente des chemins d'accès;

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

- Le projet propose de réunir les appartements du 4^{ème} et du 5^{ème} étage en vue de créer un logement en duplex de 3 chambres. Le séjour y est aménagé au 5^{ème} étage tandis que les espaces de nuit sont aménagés au 4^{ème} étage;
- Le projet prévoit la création d'un escalier au sein du 4^{ème} étage afin de d'accéder directement au 5^{ème} étage;
- Le projet prévoit la fermeture de la baie donnant dans la salle de bain du 5^{ème} étage;
- Le projet prévoit la fermeture de l'escalier commun menant au 5^{ème} étage dans la mesure où les deux derniers étages sont désormais fusionnés;

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

- Le programme du projet prévoit le maintien de la fonction résidentielle mais la suppression d'un logement, sans suppression de surface bâtie. La fusion de ces 2 appartements en vue de créer un duplex de 3 chambres permet de reconfigurer l'aménagement de ces 2 niveaux;
- Le projet ne prévoit aucune modification de gabarit;

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

- De manière générale, le projet permet d'apporter une réponse plus cohérente aux aménagements existants dans la mesure où en situation existante l'appartement du 4^{ème} étage ne répond plus au bon aménagement des lieux en termes de confort et de fonctionnalités;
- Ce dernier présente une organisation des pièces de vie peu confortable (une chambre accessible depuis la cuisine) et dont les dimensions sont très petites (certains espaces dont la chambre donnant dans la cuisine);
- Ajoutons que ce 4^{ème} étage comporte un appartement 3 chambres ne bénéficiant que de deux petites terrasses, l'une accessible depuis la cuisine et dont la localisation est peu qualitative, et l'autre accessible depuis le living;
- Le 5^{ème} étage présente à contrario, une belle terrasse généreuse s'ouvrant sur une grande partie du pourtour de l'immeuble. Ainsi, la fusion de ces 2 étages en un duplex de 3 chambres permet d'optimiser et de profiter de la terrasse du 5^{ème} étage cohérent pour un appartement 3 chambres (les espaces de jour étant localisé à cet étage permettent de profiter pleinement de la terrasse). Chaque chambre crée bénéficie de dimension généreuse et présentant chacune des atouts;

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

- en matière de programme :
 - La création d'un duplex 3 chambre est cohérent par rapport à la configuration du 4^{ème} et du 5^{ème} étage malgré la suppression d'un logement;
 - Ce nouveau duplex permet de profiter pleinement d'une terrasse généreuse au 5^{ème} étage;
 - De plus, le 4^{ème} étage ne répondant pas au bon aménagement des lieux, la création d'un duplex permet d'offrir à chaque chambre des espaces qualitatifs et cohérent dans leur aménagement;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, ou de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le projet ne prévoit pas de modification;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - La suppression d'un logement en vue de créer un duplex 3 chambres est cohérent par rapport à l'aménagement de ces 2 étages existants;
 - L'appartement de 3 chambres existant au 4^{ème} étage bénéficie d'un aménagement peu cohérent et étroit pour ce type de logement, alors qu'à contrario l'appartement du dernier étage n'accueillant qu'une chambre bénéficie d'un volume généreux et de la plus grande terrasse de l'immeuble;
 - Ainsi ce nouveau duplex de 3 chambre permet d'apporter une réponse plus cohérente, plus équilibré et plus confortable. Son aménagement permet également de clarifier et optimiser l'organisation des espaces intérieurs;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - Le projet n'apporte que peu de modifications à l'enveloppe externe dans la mesure où il ne prévoit que la fermeture de la baie donnant dans la salle de bain du 5^{ème} étage;
 - En ce qui concerne l'intérieur des étages, le projet prévoit de conserver le plafond voûté de la rotonde et du séjour ainsi que les matériaux faisant partie de l'époque de construction du bien;

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

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

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

Dossier 16-45294-2020 - Enquête n° 172/2020

Demandeur : Monsieur Denis Toussaint (mandaté)

Situation : Avenue René Lyr 26

Objet : aménager une piscine non couverte à l'entrée de la parcelle

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45294-2020 introduite, en date du 30/04/2020, par Monsieur Denis Toussaint (mandaté);

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager une piscine non couverte à l'entrée de la parcelle sur le bien sis avenue René Lyr, 26;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 48bis&ter - QUARTIER SUD-EST - AGRBC du 10/06/1993, et y déroge;

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

Vu que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») et que :

- l'article 126, §2, 2°,a s'applique;

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

- le projet consiste en le réaménagement paysager de la parcelle, laquelle est bâtie du côté de la zone Natura 2000;
- la piscine non couverte projetée sera située à l'entrée de la parcelle afin de concentrer les zones de bâtisse et minéralisées au profit du développement d'espaces de pleine terres du côté Nord de la parcelle;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - implantation : taux d'occupation de construction hors sol;
 - implantation dans la zone de retrait latérale;

motifs inhérents à l'évaluation préalable des incidences que la demande 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 les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2020 au 06/07/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : //

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

30/04/2020 : dépôt de la demande;

+1j (15/06/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

10/06/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/06/2020 au 06/07/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

02/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 10/06/2020 et sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La parcelle visée par la demande est située au bout de l'avenue René Lyr, accessible par le retournement de voirie, et jouxte le site classé du Bois de Verrewinkel;
- Le terrain est bâti par une maison unifamiliale, laissant la partie Ouest du jardin recevant un aménagement paysager;
- Un talus descendant constitue la transition entre la parcelle et le bois classé;
- Un permis d'urbanisme visant l'abattage de plusieurs arbres a été délivré précédemment;

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

- L'aménagement d'une piscine non couverte d'une superficie de 40 m² à l'entrée de la parcelle;

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

- L'aménagement de la piscine est complémentaire à l'utilisation du jardin paysager;
- L'implantation du projet est envisagée dans la partie la plus ensoleillée du jardin, à proximité de la voirie, et la plus éloignée de la zone Natura 2000 classée;
- Le projet s'inscrit dans le relief du sol sans engendrer de modifications conséquentes en la matière;
- La piscine est implantée dans la partie du jardin où le terrain est le plus plat, le nivellement du sol est donc très limité. Elle est située dans la partie la plus ensoleillée du jardin, à proximité directe d'un chemin d'accès carrossable donnant accès à une parcelle de fond. Ceci permet d'en limiter l'impact pour les voisins;
- Afin de limiter l'occupation du sol, la piscine est construite à côté de la terrasse existante afin de pouvoir bénéficier de celle-ci comme abord de la piscine. Le rapport avec la maison est donc optimal;
- Les dimensions du bassin (4 x 10m) sont raisonnables et correspondent à la dimension de la parcelle;
- Les superficies de plages sont limitées du fait de la proximité directe avec la terrasse existante;
- Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement de la piscine sont localisées dans le bâtiment existant afin de limiter les nuisances pour le voisinage et réduire les impacts sur la zone Natura 2000;
- L'imperméabilisation supplémentaire du terrain due à l'aménagement de la piscine conduisant à la création d'une noue d'infiltration paysagère dans le jardin, ce qui rencontre les objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en la matière;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 126, §2, 2^o,b du CoBAT : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 :
 - La piscine sera située dans la partie du jardin qui est la plus éloignée de la zone Natura 2000, la distance entre le bassin et la limite de la zone Natura 2000 est de plus de 22 mètres. Ceci rendra négligeable l'incidence de cette dernière sur la zone naturelle, tant pendant le chantier que durant l'utilisation de la piscine;
 - Aucun arbre à haute tige ne devra être abattu pour réaliser ce projet;
 - Afin de réduire les besoins énergétiques, le nouveau bassin sera orienté au sud et équipé d'un volet solaire. Afin d'en limiter l'impact écologique, les dernières technologies en matière de traitement de l'eau seront mises en œuvre tel qu'un filtre UV permettant de réduire significativement l'utilisation du chlore;
 - Le bassin sera d'une esthétique sobre et contemporaine en accord avec l'architecture de la maison;
 - La surface actuelle imperméable égouttée est de 255,4 m² pour une parcelle d'une surface totale de 1.326 m². La piscine représente une surface de 48,8 m² de surface imperméable égouttée ce qui représente donc un total de 304,20 m². Le PPAS (n° 48bis & ter du 02.10.1981, QUARTIER « SUD-EST ») prévoit la mise en œuvre d'un « réservoir d'orage » à partir de 300 m² de surface imperméable;
 - Afin de correspondre à la philosophie du PPAS mais surtout du RCU (projet de type 1), le projet propose de réaliser une noue d'infiltration d'une partie des eaux de pluie récoltée;

- Concrètement, les eaux d'un des versants de toiture seraient acheminées vers un encaissement de la surface du jardin (une noue engazonnée). La surface de ce creux serait aménagée avec des matériaux poreux et des plantes adaptées, ceci permettrait ainsi aux eaux de pluie de s'infiltrer et d'être donc restituées au milieu naturel;
- Le jardin est contigu à une zone NATURA 2000 : le bois du Verrewinkel. Afin que ce projet de construction de piscine ne soit pas susceptible d'avoir un impact significatif sur la zone Natura 2000, les mesures suivantes seront prises :
 - La piscine sera située dans la partie du jardin qui est la plus éloignée de la zone Natura 2000, la distance entre le bassin et la limite de la zone Natura 2000 est de plus de 22 mètres;
 - Les eaux usées de la piscine, y compris le trop plein seront rejetées vers l'égout;
 - Lors du chantier, aucun stockage n'aura lieu dans le Bois du Verrewinkel;
 - Une clôture existe entre le jardin et le bois, elle sera maintenue pendant toute la durée du chantier et y restera définitivement. L'accès au bois sera donc interdit;
 - Dans la même optique que ce qui précède, aucun charroi, ni aucun stockage n'auront lieu dans cette zone, l'accès au chantier se fera d'ailleurs par la partie du jardin qui est située à l'opposé du bois;
 - Toutes les mesures seront prises afin d'éviter une éventuelle coulée de boue vers la zone Natura 2000 durant la période de chantier;
 - Ce projet ne nécessite pas d'abatage d'arbre, la tranquillité des abords du bois sera donc préservée;
 - Les propriétaires concernés par l'Ecologie, s'engagent à ne pas utiliser de produits phytosanitaires dans leur jardin, ceci participera donc à la préservation de la zone de protection;
 - Pour le traitement des eaux de la piscine et afin de réduire significativement l'utilisation du chlore, les dernières technologies en matière de traitement de l'eau seront mises en œuvre tel qu'un filtre UV;
 - La piscine sera recouverte d'un volet rigide, ce qui permettra d'éviter l'effet piège pour la faune;
 - La pollution lumineuse sera limitée autant que possible. Seul un éclairage raisonnable sera présent dans le bassin même (non permanent). Il n'y aura aucun éclairage supplémentaire aux abords. Ces mesures sont prises afin ne pas créer une barrière au maillage écologique, de ne pas éliminer les corridors potentiels qu'utilisent les animaux nocturnes et bien sûr afin de réduire la consommation d'énergie;
- Les caractéristiques naturelles du site seront donc préservées et le projet n'aura pas d'impact négatif significatif sur la zone NATURA 2000;
- En ce qui concerne l'application de l'art. 126§11,1° du CoBAT (dérogations à un ppas) en matière d'implantation :
 - implantation : taux d'occupation de construction hors sol :
 - le taux d'occupation de la construction hors sol est de 17,33 % comparé au taux limité par le PPAS de 16,6 %, ce qui est un dépassement relativement négligeable par rapport aux caractéristiques de la parcelle et à la préservation de ses aménagements paysagers;
 - les parcelles limitrophes présentent le même ratio de taux d'occupation de bâti;
 - implantation dans la zone de retrait latérale :
 - le projet se concentre sur l'avant de la parcelle afin de préserver la zone Natura 2000;
 - la piscine sera située à proximité des chemins d'accès privés des parcelles arrières et conserve des espaces paysagers qualitatifs et d'un seul tenant;

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

Avis FAVORABLE unanime et sans condition 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 aux motifs émis ci-dessus.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 02/09/2020
objet n° 03

Dossier 16-45156-2020 - Enquête n° 166/20

Demandeur : S.P.R.L. Librairie du Lycée c/o Madame Sylvie Chantereau

Situation : Rue Geleytsbeek, 168

Objet : étendre une surface commerciale et supprimer un logement

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45156-2020 introduite, en date du 29/01/2020, par la S.P.R.L. Librairie du Lycée c/o Madame Sylvie Chantereau;

Vu que la demande modifie, en application de l'article 102/1 du CoBAT, le permis d'urbanisme en vigueur n°16-44673-2019 notifié en date du 08/10/2019;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre une surface commerciale et à supprimer un logement sur le bien sis rue Geleytsbeek 168;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de « modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement » en ce que le projet prévoit la suppression d'un logement au rez-de-chaussée;
- application de la prescription particulière n°2.3 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'aménagement de commerce en dehors des liserés de noyaux commerciaux en ce que le projet prévoit l'agrandissement du commerce du rez-de-chaussée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2020 au 06/07/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

29/01/2020 : dépôt de la demande;

06/03/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

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

01/04/2020 : réception des compléments;

17/05/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

18/05/2020: accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

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;

22/06/2020 au 06/07/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

02/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 18/05/2020, émis le 24/06/2020 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'AVIS

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat hétéroclite, tant en termes d'implantation que de typologie architecturale et de gabarit;
- Dans ce quartier, la rue Geleytsbeek relie des zones d'habitat très différenciées, en fonction de :

- l'histoire des lieux, et notamment la présence d'habitat ancien existant, les vestiges d'un ancien hameau et la construction, ultérieure, de petites maisons ouvrières mitoyennes et groupées, implantées avec un fort recul par rapport à une voirie sinueuse;
- la création d'un quartier plus récent autour de l'implantation du Lycée Français, avec des immeubles de grands gabarits implantés dans des zones verdurisées;
- La parcelle cadastrée 4^{ème} division, Section E, n°230h, 230l, 227l, sur laquelle porte la demande, présente une plus grande largeur que ses voisines de droites, soit ± 14 mètres et une très grande profondeur, avec une légère pente ascendante vers l'intérieur de l'îlot;
- L'immeuble n°168, sur lequel porte la demande, est implantée en liaison entre deux zones :
 - en about d'une rangée de maisons mitoyennes de gabarit R+ toiture de type « Mansart »;
 - avec un très grand recul (± 22 à 24 mètres) par rapport à l'alignement de la rue;
 - dans un gabarit moyen de R+1+toiture, en about d'une rangée de maisons plus étroites et plus basses;
 - l'immeuble a été construit suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-29950-1987;
- Cette parcelle a fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme pour diverses mises en conformité, dont :
 - le permis d'urbanisme octroyé n°16-42084-2015 qui a mis en conformité la réduction de la surface commerciale au profit d'un appartement en façade arrière et le maintien de deux surfaces commerciales communicantes via un sas comportant les sanitaires et un local de stock;
 - le permis d'urbanisme octroyé n° 16-42306-2015 a mis en conformité le nombre d'emplacements de parking au niveau de la zone de recul. Il s'avère que la zone de recul n'a été modifiée qu'en partie conformément au permis obtenu, dans la mesure où les dalles en gazon sous les emplacements de parkings n'ont pas été mises en œuvre;
 - le permis d'urbanisme octroyé n°16-44673-2019 qui a modifié la surface commerciale du rez-de-chaussée par la suppression d'un bloc technique et la réunification des deux surfaces commerciales;

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

- La suppression du logement au rez-de-chaussée en vue d'y augmenter la surface commerciale;
- La démolition des cloisons de la salle de bain existante en vue d'y augmenter la surface libre du commerce;
- La préservation des cloisons des chambres en vue d'accueillir des locaux de stockage;
- La préservation des façades existantes;

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

- Le programme du projet visant à augmenter la surface commerciale du rez-de-chaussée a pour objectif de renforcer l'offre commerciale au sein du quartier. Ce programme s'effectue au détriment d'un logement;
- Le gabarit du projet est inchangé dans la mesure où le projet consiste uniquement aux modifications intérieures du rez-de-chaussée;

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

- Situé dans un quartier marqué par la présence du Lycée Français et par d'autres fonctions que le logement, l'augmentation de la superficie du commerce se justifie au regard du contexte dans lequel il s'implante;
- La librairie scolaire actuelle vise à s'étendre à un plus large public en devenant une librairie plus généraliste;
- Ce type de commerce permet de créer une offre supplémentaire dans le quartier répondant à la fois aux écoles mais également aux logements, bureaux,... présents au sein de ce tissu urbain;
- De plus, la librairie du Lycée fait face à une demande plus importante émanant d'autres écoles ce qui nécessite des espaces de préparations et de stockage plus importants;
- Ajoutons que ce type de commerce exerce également une fonction génératrice de liens sociaux par sa localisation et par la structure qu'il offre. Ainsi, ce commerce qui répond à des besoins de proximité peut s'inscrire dans un objectif plus pérenne répondant aux besoins futurs et compatibles avec la fonction principalement résidentielle du quartier;

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

- en matière de programme :
 - L'agrandissement d'un commerce dans un quartier marqué par différents types de fonctions (logement, écoles, bureaux...) répond aux besoins actuels en terme de surface de vente et de stockage;

- La suppression de ce logement en vue d'y accueillir un commerce a pour vocation de créer une mixité et de répondre aux besoins sociaux et économiques du quartier;
- Le logement présent au rez-de-chaussée ne répond pas totalement aux normes d'habitabilité du RRU en ce qu'il n'existe aucune chambre de 14 m² comme il est prescrit dans le RRU, elles sont toutes inférieures à cette superficie;
- De plus l'organisation de ce logement ne répond pas non plus au bon aménagement des lieux dans la mesure où l'accès à la salle de bain se retrouve dans la salle à manger et est éloignée des chambres;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Aucune modification n'est apporté au gabarit et à l'implantation de cette construction;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La zone de recul présente une infraction au permis délivré 16-42306-2015 dans la mesure où sous les emplacements de parcage aucunes dalles en gazon ne sont aménagées conformément à ce permis;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Aucune modification n'est apporté au nombre d'emplacement parking octroyé;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - La suppression d'un logement répondant peu au bon aménagement des lieux et présentant une dérogation au RRU en vue de son remplacement par une superficie commerciale à l'échelle locale est justifiable au regard des besoins sociaux et économiques du quartier;
 - Ceci permet d'apporter une mixité de fonction dans le quartier et permet de créer un lieu pouvant être générateur de liens sociaux entre les écoles et les logements présents dans le quartier;
 - De plus, ce commerce crée une offre pérenne répondant mieux aux besoins futurs des écoles et des autres fonctions du quartier;
- Application de la prescription particulière 2.3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²) :
 - L'augmentation de la superficie de la librairie scolaire répondant principalement aux besoins des élèves du Lycée Français vers une librairie généraliste permet de viser un plus large public;
 - Au niveau social, cette évolution permet de créer un espace plus générateur de liens sociaux dans la mesure où il s'adresse à la fois aux écoles, aux logements et aux bureaux présents dans le quartier;
 - Au niveau économique, l'augmentation de cette surface permet de créer une plus large offre par le biais entre autres de locaux de stockage;

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

- Considérant l'infraction qui subsiste au niveau de la zone de recul qu'il y a lieu de mettre en conformité de manière impérative, il est entendu que la présente délivrance de permis d'urbanisme ne porte uniquement que sur les modifications structurelles intérieures au niveau de la surface commerciale et qu'il y a lieu de restituer la situation existante de droit;

Considérant que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la demande vise uniquement la suppression du logement au rez-de-chaussée en vue de son remplacement par une surface commerciale par le biais de la création d'une librairie générale;
- d'être accessoire en ce qu'il s'agit de rappeler le besoin de mettre en conformité une infraction;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le bien présente toujours une infraction à la zone de recul par rapport au permis d'urbanisme 16-42306-2015;

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 la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui l'impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

- ne pas placer de films opalins sur les vitrages de la devanture;
- ne pas placer de mobilier ou d'étagère devant les fenêtres de la devanture;

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

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent :

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

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

Considérant l'infraction qui subsiste au niveau de la zone de recul qu'il y a lieu de mettre en conformité de manière impérative, il est entendu que la présente délivrance de permis d'urbanisme ne porte uniquement que sur les modifications structurelles intérieures au niveau de la surface commerciale;

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 02/09/2020
objet n° 04

Dossier 16-45232-2020 - Enquête n° 167/2020

Demandeur : Monsieur Julien Charles

Situation : Rue des Glaïeuls, 20

Objet : transformer une maison d'habitation unifamiliale en agrandissant le volume de toiture

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45232-2020 introduite, en date du 10/03/2020, par Monsieur Julien Charles;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison d'habitation unifamiliale en agrandissant le volume de toiture sur le bien sis rue des Glaïeuls, 20;

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 - proportion de la lucarne;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2020 au 06/07/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : //

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

10/03/2020 : dépôt de la demande;

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

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

23/04/2020: réception des compléments;

23/04/2020 +1j (08/06/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

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

22/06/2020 au 06/07/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

02/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'AVIS

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en ordre fermé et à l'alignement le long de la rue des Glaïeuls, non loin du carrefour formé avec l'avenue de Messidor au Sud;
- La construction, fait partie d'un ensemble bâti cohérent présentant un gabarit R + 1 + Toiture Mansart. La façade est composée de brique de parement appareillée de teinte naturelle;

- Le bien faisant l'objet de la demande compte une annexe sur un niveau, à l'arrière, et répartie sur toute la largeur de la parcelle, ainsi qu'une plus petite annexe de faible largeur, au 1^{er} étage;
- Les constructions voisines mitoyennes présentent des annexes de moindre profondeur;
- Le jardin paysager est orienté à l'Ouest;

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

- La demande concerne l'extension en toiture d'une maison unifamiliale dans le but de créer une chambre supplémentaire. L'extension se fait entièrement à l'arrière afin de ne pas impacter la vue depuis la rue et garder une harmonie avec les deux maisons voisines;
- La forme de l'extension a été imaginée de telle manière qu'elle impacte le moins possible les voisins. La largeur de l'extension est de 2/3 de la largeur totale et ne repose pas sur les murs mitoyens, de cette manière aucune rehausse n'est nécessaire;
- L'agrandissement de la maison est nécessaire car la famille s'est agrandie et le bâtiment existant ne permet pas d'organiser une chambre supplémentaire;
- Le projet est donc né de ce besoin et permet également d'améliorer la chambre existante du deuxième niveau à l'arrière en lui offrant une fenêtre avec vue directe à la place d'une fenêtre dans le versant de la toiture. Dans le couloir des chambres une nouvelle toilette est prévue pour éviter que les enfants n'aient à descendre durant la nuit;
- C'est aussi l'opportunité de rénover la toiture, à l'identique, tout en l'isolant. Travaux qui devront, de toute façon, être effectués dans les années qui viennent;
- En façade avant, une lucarne donne dans une chambre au deuxième étage. L'éclairage y est assez limité. Le projet opte pour refaire une lucarne dans le même style et maintenir les dimensions de celle-ci. Le projet propose de retravailler les corniches pour garder le même aspect visuel;
- Toutefois, la dimension des baies est agrandie afin d'augmenter l'apport de lumière pour cette chambre;
- Il existe actuellement une partie boisée, non nécessaire, qui entoure la fenêtre existante de la lucarne. Le projet utilisera cette partie pour l'agrandissement de la fenêtre. De cette manière l'aspect visuel sera très faiblement impacté par ce changement;
- Deux fenêtres dans un versant de toiture supplémentaires sont prévues en partie supérieure. Ceux-ci ne seront pas visibles de la rue car ils sont situés dans la deuxième partie du versant de toiture. Grâce à ces deux nouvelles fenêtres et à l'agrandissement de la fenêtre nous la surface nette d'éclairage passe de 8% aujourd'hui à 21,5%;
- En façade arrière, le demandeur a fait le choix de ne pas se reposer sur les annexes existantes pour plusieurs raisons. La première est de ne pas bloquer le puits de lumière de la salle à manger située au rez-de-chaussée. Deuxièmement, un volume au premier étage pourrait impacter l'éclairage naturel chez les voisins ainsi que des vues chez eux. Le projet consiste en un seul volume qui permet l'amélioration de plusieurs espaces afin de ne pas augmenter la complexité de la maison;
- La rehausse de la toiture dans l'ensemble du bâti est cohérent, dû au fait que de nombreuses maisons dans la rue sont plus élevées que les immeubles voisins directs. Au niveau des vues créées, il n'y aura pas de vues directes chez les voisins de gauche et droite car l'extension est décalée des mitoyennetés. Pour les voisins de l'autre côté de l'îlot, la distance est de ± 45 mètres avec une barrière végétale entre les deux. Il n'y aura pas possibilité de voir plus que ce qui existe maintenant;
- Pour la matérialité le projet utilise l'ardoise pour le versant avant et la tuile de ton rouge foncé pour la deuxième partie du versant avant et pour le versant arrière. L'extension est imaginée en bois afin de s'inscrire dans l'intérieur d'îlot vert et de se démarquer du bâtiment existant;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison et se concentre principalement dans la réinterprétation du versant arrière de toiture afin de limiter les impacts volumétriques tant pour le bien faisant l'objet de la demande que pour les constructions voisines;
- Le projet propose une requalification plus contemporaine de l'ensemble de la façade arrière;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve la nomenclature de la maison unifamiliale et en améliore les qualités d'habitabilité en lui offrant une chambre à coucher supplémentaire;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la maison présente une configuration de 2 pièces en enfilade aux étages;
 - le projet opte pour une extension en toiture afin de ne pas compromettre l'apport de lumière naturelle aux étages inférieurs de par une éventuelle annexe;

- la nouvelle volumétrie ne sera pas perceptible depuis la rue;
- la transformation du versant avant de la toiture en respecte les caractéristiques (toiture Mansart) typologiques et patrimoniales;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle dispose d'un beau jardin paysager qui sera conservé et épargné par les extensions;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage privatif;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les dispositifs technique en place sont conservés et le projet n'envisage pas d'augmentation de surface bâtie au sol;
 - la parcelle compte une citerne de rétention d'eaux pluviales d'une capacité de 2,50 m³;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
 - La dérogation est demandée car une dimension de lucarne (hauteur) répondant à celle-ci ne permettrait pas de créer un volume suffisant pour une chambre complémentaire, ce qui correspond au programme du maître de l'ouvrage. Le niveau du faite de la toiture est gardé inchangé pour respecter les profils des mitoyens existants et éviter une rehausse en mitoyenneté, qui engendrerait une augmentation du budget à allouer pour la construction. Sans cette dérogation, l'espace créé aurait plus la taille d'un grenier que d'une chambre supplémentaire;
 - De plus, la dimension de la lucarne (hauteur), situé en façade arrière, proposée correspond plus aux niveaux de corniches des immeubles voisins n°14, n°16, n°24 et n°26, ainsi que ce que l'on retrouve plus loin dans la rue;
 - Le projet se présente comme une extension plutôt audacieuse, tout en s'intégrant au cadre bâti environnant;
 - Néanmoins, il s'indique d'améliorer les proportions de l'extension aux étages 3 et 4 par rapport aux registres inférieurs de la façade arrière, en limitant son impact volumétrique en hauteur par un abaissement de la pente de toit, et en retravaillant les proportions des baies entre ces deux niveaux afin de limiter l'effet d'écrasement du 3ème 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 l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - Le projet se concentre en façade arrière, alors que le bien y a déjà subi des transformations;
 - Les modifications de toitures apportées en façade avant s'inscrivent dans le respect de la nomenclature de cette façade et de ses qualités patrimoniales;
 - Les châssis de la façade principale ont été remplacés par des menuiseries sans divisions, et ce sans autorisation préalable. Ce remplacement ne respecte pas les particularités de cette façade, ce qui ne peut être entériné via cette demande de permis d'urbanisme;

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

- Améliorer les proportions de l'extension aux étages 3 et 4 par rapport aux registres inférieurs de la façade arrière, en limitant son impact volumétrique en hauteur par un abaissement de la pente de toit, et en retravaillant les proportions des baies entre ces deux niveaux afin de limiter l'effet d'écrasement du 3^{ème} étage ;
- Veiller au remplacement des châssis de la façade principale dans le respect de leur nomenclature d'origine. Pour se faire, il s'indique de restituer la situation existante de droit sur les plans et d'envisager le remplacement de ces menuiseries lors d'un prochain entretien ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet d'extension global peut s'envisager;
- d'être accessoires en ce que les caractéristiques patrimoniales de la maison seront davantage préservées;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la modification 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 et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, aux conditions émises ci-dessus, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT ;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 02/09/2020
objet n° 05

Dossier 16-45151-2020 - Enquête n° 000/19

Demandeur : Monsieur Pierre Trojan et Madame Carine Bodenhorst

Situation : Avenue Achille Reisdorff, 24

Objet : Agrandir le rez-de-chaussée d'une maison mitoyenne côté jardin, réaménager la terrasse et poser un enduit sur isolant sur l'ensemble de la façade arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45151-2020 introduite, en date du 03/02/2020, par Monsieur Pierre Trojan et Madame Carine Bodenhorst;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir le rez-de-chaussée d'une maison mitoyenne côté jardin, à réaménager la terrasse et à poser un enduit sur isolant sur l'ensemble de la façade arrière sur le bien sis avenue Achille Reisdorff, 24;

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° 14 Quartier du Nekkersgat (A.R du 05/06/1957) 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'art. I B du PPAS n°14 « gabarit et esthétique » en ce que le projet prévoit la création d'une annexe au niveau du rez-de-chaussée;
 - non-respect de l'art. I B du PPAS n°14 « *matériaux extérieurs pour les façades principales, latérales et postérieures* » en ce que le projet prévoit que la façade du bien faisant partie d'un même groupe de maison est en rupture avec l'ensemble des couleurs de ces dernières, les maisons ne formant plus un ensemble harmonieux.
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 §1 et n°6 §1 2° du Titre I du RRU "*la profondeur des constructions*" et « *la toiture* », en ce que le projet prévoit une extension dépassant de 50 cm la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et une hauteur dépassant celle de la construction voisine la plus basse;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2020 au 06/07/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *L'implantation de l'extension du rez-de-chaussée dépassant de 50 cm par rapport à la profondeur du profil mitoyen la plus profonde est perçu comme inesthétique au regard de l'alignement des constructions voisines n°20, 22 et 26;*
- *Cette extension est également identifiée comme générant un mur aveugle causant une perte d'ensoleillement, de luminosité et un impact visuel sur le voisin du n°22;*
- *La palissade en bois de 200 cm de haut est identifiée comme ne respectant pas le code civil qui impose une construction mitoyenne d'une hauteur de 190 cm en dur;*

- *Les plans ne détaillent pas ce qui est prévu concernant la partie surélevée au niveau des pelouses. Il est identifié qu'une haie non mitoyenne existe, dont la hauteur et la plantation n'est pas respectée. La mise en place d'une haie mitoyenne future est contestée*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

- 03/02/2020 : dépôt de la demande;
- 11/03/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;
- 15/04/2020 : réception des compléments;
- 31/05/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;
- 04/06/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;
- 22/06/2020 au 06/07/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- 02/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'AVIS

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est caractérisé par la fonction résidentielle. Il se compose de maisons unifamiliales implantées en mitoyenneté;
- Dans ce quartier, l'avenue se caractérise comme une artère arborée et large;
- L'immeuble sur lequel porte la demande se caractérise comme une maison unifamiliale mitoyenne. Elle se compose d'une toiture à double versant et d'une lucarne en façade arrière. La façade arrière du rez-de-chaussée, quant à elle, accueille un auvent en polycarbonate. La maison présente un gabarit R+1+T et une façade principale en brique rouge à l'étage et en pierre grise au rez-de-chaussée. La toiture est faite de tuiles de ton gris foncé et la lucarne possède un revêtement en zinc. La façade arrière est en brique peinte en blanc. Les châssis en façade avant semblent avoir été modifiés au cours du temps sans qu'une demande de permis n'ait été délivrée. Les châssis présents sont de ton gris anthracite ainsi que la porte de garage;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une terrasse et d'un jardin. Une zone de recul est présente et se compose d'une rampe d'accès et de murs de soutènement de part et d'autre de la rampe. Elle se compose également d'un chemin d'accès en escalier menant à l'entrée principale de la maison;
- La maison de droite (n°22) présente un gabarit R+2+T (toiture à double pente) dans la mesure où la rue est en pente. Le revêtement de la façade principale est en brique de teinte rouge aux étages et en pierre au rez-de-chaussée. Les châssis sont en bois peint en blanc ainsi que la porte du garage. La façade arrière possède un parement en brique de teinte rouge et des châssis en bois blanc. La toiture est faite de tuile rouge et des panneaux photovoltaïques sont présents sur le versant arrière de la toiture. Une verrière et une annexe sont présentes en façade arrière;
- La maison de gauche (n°26) possède un gabarit R+1+T. Elle possède une toiture à double versant faite de tuiles rouge. La façade principale est en brique de teinte gris rouge. Les châssis sont en bois blanc mais la porte de garage est en bois brun. La façade arrière possède également un parement en brique rouge. Une extension est également présente à l'arrière sous forme de véranda;

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

- L'agrandissement de la terrasse existante ainsi que la prolongation du mur de soutènement. De ce fait, le projet prévoit une excavation du jardin qui se situe sur 2 niveaux. L'agrandissement du jardin s'accompagne de l'aménagement de mobilier en bois dans le mur de soutènement de fond de la terrasse. La terrasse est recouverte de dalles en pierre;
- L'extension du rez-de-chaussée sur une profondeur de 2,52 m dépassant le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde de 50 cm. Cette extension permet d'agrandir la salle à manger et la cuisine existantes. L'extension est prévue avec un enduit sur isolant de ton blanc. Les châssis de cette extension sont prévus en PVC de ton gris. La hauteur de cette extension est de 3,45 m;
- Une toiture végétalisée en sedum est prévue sur la toiture de l'extension.

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

- Le programme du projet reste inchangé. Le projet ne prévoit que la modification de la superficie de la salle à manger et la cuisine au rez-de-chaussée. Aussi, la profondeur de la terrasse est agrandie. L'augmentation de la superficie des espaces de vie au rez-de-chaussée permet d'augmenter le confort de l'habitation et de répondre aux besoins des occupants;

- La hauteur de l'extension est de 3,45 m soit une hauteur plus élevée que les constructions voisines sur les 50 cm de dépassement de l'extension. Pour le reste du volume de l'extension, celle-ci est légèrement plus basse que les annexes voisines. De ce fait, l'extension reprend des caractéristiques similaires aux annexes voisines. Toutefois, la tonalité de la façade arrière (ton blanc) diffère de celles des constructions voisines ce qui est déjà le cas en situation existante;

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

- De manière générale, l'extension prévue permet d'augmenter le confort des espaces de vie au rez-de-chaussée et de répondre au bon aménagement des lieux. Toutefois, la profondeur de cette extension dépasse de 50 cm la construction voisine la plus profonde ce qui induit une dérogation à la profondeur et ne permet pas d'apporter un confort supplémentaire significatif. De plus, ce dépassement de 50 cm génère des impacts visuels et d'ombrage sur les constructions voisines. L'agrandissement de la terrasse permet quant à lui de développer un espace extérieur plus confortable et dans la continuité du niveau du rez-de-chaussée (le jardin étant situé sur un niveau plus haut que ce dernier). Toutefois, la délimitation mitoyenne de la terrasse par rapport au voisin n°22 par le biais d'une palissade en bois n'est pas pérenne;

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

- en matière de programme :
 - le projet ne prévoit pas de modification du programme;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet prévoit une extension dépassant de 50 cm la profondeur du profil mitoyen n°22. Sur cette profondeur de 50 cm, la hauteur dépasse celle du profil des mitoyens n°22 et 26 ce qui génère un impact visuel et d'ombrage. Ce dépassement laisse apparaître la création d'un mur aveugle sur toute la hauteur de ce volume;
 - la création d'une palissade en bois délimitant la terrasse de la parcelle du voisin n°22 ne permet pas de pérenniser la limite mitoyenne dans le temps. La limite mitoyenne au niveau du jardin est matérialisée par une clôture d'1,20 m et recouvert de végétation. Cette hauteur n'est pas suffisante pour limiter les vues et respecter le code civil. Le fond de jardin est, quant à lui, délimité par une palissade en bois d'1,80 m de haut et un soutènement d'1,20 m. Cette palissade ne s'inscrit pas non plus comme matériaux durable dans le temps;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet prévoit la réduction de la profondeur du jardin au profit de l'agrandissement de la terrasse qui s'inscrit au même niveau que le rez-de-chaussée. Ceci permet de créer un espace extérieur directement accessible de plein pied pour les espaces de vie. La terrasse s'étend sur une surface inférieure à 50 % de la zone de cours et jardin ce qui laisse plus de la moitié du jardin en sol perméable;

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

En ce qui concerne les motifs d'enquête :

- application de l'art. 126§11,1° du CoBAT (dérogations à un ppas) :
 - non-respect de l'art. I B du PPAS n°14 qui prescrit le « gabarit et esthétique » en ce que le projet prévoit la création d'une annexe au niveau du rez-de-chaussée. La présence de murs mitoyens de part et d'autre de l'emprise de l'extension projetée ainsi que la présence d'annexes au niveau des voisins de gauche et de droite, rend cohérent et acceptable la construction d'une annexe;
 - non-respect de l'art. I B du PPAS n°14 qui prescrit les « matériaux extérieurs pour les façades principales, latérales et postérieures » en ce que le projet prévoit que la façade du bien faisant partie d'un même groupe de maison est en rupture au niveau de l'ensemble des couleurs de ces dernières. Les maisons ne forment plus un ensemble harmonieux. Dans la mesure où la tonalité des annexes des constructions voisines diffère les unes des autres, la tonalité blanche choisie dans le projet contraste un peu plus avec celles des autres annexes. Ce contraste est déjà présent du fait de la mise en place d'une toiture en tuiles de teinte grise;
- dérogation à l'art.4 et à l'art.6 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - la profondeur de cette extension dépasse de 50 cm ce qui induit une dérogation à la profondeur et n'apporte pas un confort supplémentaire significatif;
 - cette dérogation à la profondeur induit de facto une dérogation à la hauteur laissant apparaître un mur aveugle générant un impact visuel et d'ombrage sur les parcelles voisines;

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

- réduire la profondeur de l'extension de telle manière à ce que seule l'épaisseur de l'isolant dépasse du voisin le plus profond;
- prévoir une construction en briques avec couvre-mur pour les limites mitoyennes délimitant la terrasse de telle manière à pérenniser ces limites dans le temps, tout en respectant le Code civil;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet prévoit une extension uniquement au niveau du rez-de-chaussée et l'agrandissement de la terrasse sur une profondeur d'environ 4 m;
- de supprimer la dérogation à l'art.4 et 6 du Titre I du RRU de la demande telle qu'introduite en ce que l'extension dépasse en profondeur et en hauteur le profil mitoyen voisin le plus profond;

Considérant que ces modifications sont telles 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 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 du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme., aux conditions émises ci-dessus, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol et au règlement régional d'urbanisme 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 02/09/2020
objet n° 06

Dossier 16-44927-2019 - Enquête n° 170/2020

Demandeur : S.P.R.L. Les Jardins du Kinsendael c/o Messieurs Bruno Farber et Guillaume Ribet

Situation : Rue du Château d'Or 13

Objet : démolir des constructions existantes sur une partie du PPAS 66 du côté de la rue du Château d'Or, sur l'ancien site Illochroma, en vue d'une dépollution des sols

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44927-2019 introduite, en date du 01/10/2019, par la S.P.R.L. Les Jardins du Kinsendael c/o Messieurs Bruno Farber et Guillaume Ribet;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir des constructions existantes sur une partie du PPAS n°66 du côté de la rue du Château d'Or, sur l'ancien site Illochroma, en vue d'une dépollution des sols sur le bien sis Rue du Château d'Or 13;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) PPAS n°66 - Quartier Château d'Or - Bourdon - Bigarreux - AGRBC du 05-02-2015 et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article 4 - démolition sans reconstruction;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2020 au 06/07/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : //;

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

01/10/2019 : dépôt de la demande;

28/10/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

10/01/2020 : réception des compléments;

03/02/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

12/03/2020: réception des compléments;

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

12/03/2020 +1j (27/04/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

24/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

22/06/2020 au 06/07/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

02/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 28/04/2020 et émis le 02/06/2020 : //;

- l'avis du Service de la Mobilité sollicité en date du 28/04/2020 et émis le 02/06/2020 :
Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 :
- Nuisances envers la circulation et propreté du chantier :*
 - Il est demandé de produire un plan exposant le(s) trajet(s) du charroi de chantier avec indication des phases éventuelles.
 - Un espace stationnement sera prévu à l'intérieur du site pour les camions en attente de chargement.
 - Les pistes de chantier seront recouvertes de ballast ou de briquillons.
 - Afin d'éviter le dépôt de boues sur les voiries avoisinantes, et vu l'espace disponible sur le chantier, les camions ne pourront quitter le chantier avant être passés dans un dispositif de lavage des roues par jet d'eau, pourvu d'un système utilisant l'eau en cycle fermé après décantation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le site sur lequel porte la demande est localisé le long de la rue du Château d'Or et occupé par des bâtiments ayant abrité des activités industrielles;
- Il fait partie d'un ensemble de terrains et bâtiments remontant vers la rue du Bourdon;

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

- Les bâtiments situés du côté de la rue du Château d'Or sur l'ancien site qui abritait les imprimeries Illochroma sont abandonnés;
- La dégradation et le vandalisme dont ils font l'objet, dévoilent un lieu désaffecté visible depuis la rue du Château d'Or, et représente un danger potentiel pour les riverains et les écoles aux alentours;
- De plus, l'étude des sols qui a été réalisée à cet endroit, démontre la présence d'une zone étendue de terre polluée qui nécessite un traitement approprié avant de pouvoir entamer quelques travaux que ce soit à cet endroit;
- L'étendue des ouvrages à réaliser en vue de la dépollution, nécessite la démolition du corps principal des constructions sur cette parcelle. L'objectif de la présente demande est de démolir les constructions existantes sur cette parcelle, permettant l'accès et l'implantation des équipements de dépollution et d'assainissement de sol;
- La note technique réalisée par le bureau Universoil à ce sujet est jointe à la demande;

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

- Le projet de démolition constitue l'amorce de la nouvelle urbanisation de ce site sous l'emprise du PPAS N° 66 et permettra la mise en place des dispositifs de dépollution des sols;

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 relatif à l'application de l'art. 126 §11, 1° du COBAT (dérogation à un PPAS) - article 4 démolition sans reconstruction :
 - Le projet propose la démolition des bâtiments afin de permettre l'installation des équipements de dépollution des sols;
 - Vu l'urgence sanitaire et la nécessité de répondre au besoin de dépollution de façon complète et satisfaisante (délai d'interventions inconnu) tant en vue de futures constructions qu'au regard de l'environnement de cet intérieur d'îlot et des jardins avoisinants, cette option permet de ne pas envisager de projet de reconstruction dans l'immédiat mais apportant sans tarder une solution environnementale;
 - Le site est couvert par le PPAS N° 66 en vigueur pour cette partie de l'îlot et qui jalonnait la ré-urbanisation future du site et sa bonne insertion dans le quartier par des implantations, affectations et gabarits clairement définis;
 - Le site visé par la demande est connecté au projet en amont et en cours de procédure d'instruction et il s'indique de prévoir un cadre de vie sain et agréable pour les futurs habitants, en attendant le développement de la seconde phase d'urbanisation de cet ancien cadre industriel ;
 - Toutefois, il s'indique d'éviter un chancre urbain dans les perspectives de cette entrée de ville, suite à la démolition des immeubles et en attendant le développement du futur projet. Pour ce faire, il y a lieu de prévoir un pré fleuri sur l'ensemble de ces terrains, de conserver la végétation existante en-dehors des zones d'emprises de démolitions, et envisager une clôture paysagère, esthétique et ajourée du site ;

- Les considérations émises par le Service de la Mobilité ont trait aux conditions d'un permis d'environnement pour le chantier;

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

- Eviter le développement d'un chancre urbain dans les perspectives de cette entrée de ville, suite à la démolition des immeubles et en attendant le développement du futur projet. Pour ce faire, il y a lieu de prévoir un pré fleuri sur l'ensemble de ces terrains, de conserver la végétation existante en-dehors des zones d'emprises de démolitions, et envisager une clôture paysagère, esthétique et ajourée du site ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la démolition des bâtiments nécessaires à la dépollution du site peut s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoire en ce que les caractéristiques paysagères de cette entrée de ville seront davantage préservées;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater 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 et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme, aux conditions émises ci-dessus, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol ; La dérogation au PPAS, article n°4, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 02/09/2020
objet n° 07

Dossier 16-45132-2020 - Enquête n° 171/20
Demandeur : Monsieur Geoffrey Staar
Situation : Drève Pittoresque entre le 31 A - 33
Objet : Construire une maison neuve unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45132-2020 introduite, en date du 23/01/2020, par Monsieur Geoffrey Staar;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Construire une maison neuve unifamiliale sur le bien sis Drève Pittoresque entre le 31 A et le 33;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis et ter - Quartier sud-est (A.R du 10/06/1993) et s'y conforme;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol:

- application de la prescription particulière n°1.5.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de caractéristiques urbanistiques des constructions et installations en ce que la demande consiste en la construction d'une habitation sur un terrain non bâti;

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§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°5 §1 2° du Titre I du RRU qui prescrit "la hauteur de la façade avant", en ce que la hauteur du projet dépasse la hauteur de référence la plus élevée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2020 au 06/07/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

1. *Il est observé que le niveau de la corniche est plus haut que celui du 31A et qu'aucune récolte des eaux n'est représenté. Il est demandé d'incliner la toiture pour que les 2 niveaux de corniches s'alignent. Ou à tout le moins un chéneau suffisamment large pour qu'il n'y ait pas de nuisances provoquées sur la toiture du 31A.*
2. *Il est spécifié que les fondations ne sont pas suffisamment précises dans les plans et que le 31A n'a pas de caves. Il est demandé de prendre cela en compte pour la reprise en sous œuvre.*
3. *Il est précisé qu'il n'y a pas de représentation du système d'évacuation des eaux pluviales et usées. Il est également demandé s'il n'y a pas d'égout public dans la rue;*
4. *Enfin, il est remarqué que la position de la cheminée se trouve sur la toiture du 31A;*

Considérant que certaines de ces réclamations ont trait à des aspects techniques et qu'ils ne font pas partie des compétences du droit de l'urbanisme;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

23/01/2020 : dépôt de la demande;

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

10/03/2020 : réception des compléments;

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

25/04/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

23/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Vivaqua;
- Service Technique de la Voirie;

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;

22/06/2020 au 06/07/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

02/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 23/04/2020 et émis le 23/06/2020 :

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

1. Alignement (= limite avec le domaine public)

Les limites longitudinales de la Drève Pittoresque sont définies par un Plan Général d'Alignement adopté définitivement par la Commune d'Uccle le 19 décembre 1959, portant la limite entre les domaines privés et public à 7,5m de l'axe de la chaussée actuelle. Ce Plan Général d'Alignement est toujours d'application.

L'espace inclus entre le bord actuel de la chaussée et l'alignement ne peut donc plus être aménagé de manière privative et doit être équipé d'un accotement de plain-pied avec la chaussée. Il s'indique de corriger le plan d'implantation en y traçant l'alignement et en modifiant l'aménagement de la zone d'emprise.

2. 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 :

Les plans ne comportent aucune référence altimétrique pérenne en dehors du chantier. Il est demandé de référencer le niveau du rez à construire par rapport à un seuil voisin ou à une taque d'égout en voirie.

3. Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

Le volume des eaux pluviales à gérer sera déterminé en fonction des articles 10, 11 et 12 du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Etant donné l'impossibilité de garantir tant la

bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

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

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 :

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.

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

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire sera alors un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un ajutage à débit limité. Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

Le test de percolation doit être positif;

La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;

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

Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquillage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

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

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

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

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires

mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

Quant à la présente demande :

La demande est conforme / n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. En effet, le projet se contente d'une simple citerne à récupération de 5 m³ ne récoltant qu'une partie des eaux pluviales, une descente située dans la gaine technique étant directement raccordée à l'égout.

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 : le réseau d'eaux pluviales doit être totalement séparé de celui des eaux usées, le trop-plein de la citerne doit être raccordé à un dispositif d'infiltration dans le sous-sol dimensionné au même volume que la citerne afin d'absorber la différence de débit entre la pluie et la percolation. 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 capacité que la citerne, via un ajutage de 40 mm maximum de diamètre.

Contacts utiles :

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

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

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 composé de maisons unifamiliales, d'immeubles de logements, d'équipements d'intérêt collectif et de commerces;
- La Drève Pittoresque présente la particularité d'être encadrée par une végétation abondante donnant la perception d'une rue calme et résidentielle;
- La parcelle, objet de la demande, se situe à la frontière avec la commune de Rhode-Saint-Genèse et est proche du croisement formé par la Drève Pittoresque et la chaussée de Waterloo;
- La parcelle concernée par la demande est actuellement non bâtie, il s'agit d'une dent creuse. Elle est essentiellement végétalisée;
- Les maisons qui entourent la parcelle, objet de la demande, sont implantées contre les limites mitoyennes de la parcelle. Elles sont constituées de toitures à double pente asymétrique et possèdent un gabarit Rez-de-chaussée + T. Ces constructions se composent de briques de parement de teinte brun et orange. Leurs châssis sont de teinte anthracite;
- Le bâti environnant s'implante en ordre ouvert, en recul de l'alignement et se caractérise par des maisons unifamiliales de type villa à 4 façades. Toutefois du côté du croisement formé par la Drève Pittoresque et la chaussée de Waterloo, les constructions présentes sont des immeubles de logements, de commerce et un équipement d'intérêt collectif;

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

- Le projet prévoit la construction d'une maison mitoyenne unifamiliale de 256 m² comprenant 3 chambres. Le rez-de-chaussée est occupé par le séjour tandis que l'étage est occupé par les chambres et un bureau. Le sous-sol est quant à lui occupé par le garage, une cave, une buanderie et une TV room;
- La maison unifamiliale est implantée avec un recul de 10 m par rapport à la voirie;
- Le programme prévoit l'aménagement de 2 patios autour desquels des pièces de vie sont aménagées;
- Le projet prévoit l'aménagement d'un parking ainsi qu'une rampe de parking aménagée dans la zone de recul;
- Le projet prévoit l'aménagement de 2 terrasses du côté du jardin, l'une au rez-de-chaussée et l'autre au 1^{er} étage;
- Le projet prévoit la mise en place d'une citerne d'eau de pluie sous la terrasse du rez-de-chaussée;
- Le projet prévoit un revêtement de façade en bois brûlé et des châssis en alu anthracite ainsi que des panneaux fixe en alu anthracite;

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

- Le programme prévu par le projet s'inscrit dans la continuité des fonctions présentes le long de cette rue. Il prévoit un programme correspondant à une maison unifamiliale;

- Le gabarit du projet présente une hauteur sous faîte ne dépassant pas celle des constructions voisines. Toutefois la hauteur sous corniche dépasse celle des constructions voisines et notamment celle de l'immeuble voisin n°31 a;
- Le projet s'implante dans l'alignement respectif des constructions voisines ce qui implique un décrochement de la façade avant. Ce jeu de volume distingue le volume comprenant les circulations du volume des espaces de vie. Le volume comprenant les circulations bénéficie d'une toiture plate tandis que le volume des espaces de vie bénéficie d'une toiture à simple versant. Ce jeu de volumétrie permet de s'inscrire dans la typologie architecturale des constructions voisines. Du côté de l'implantation arrière du bâtiment, celui-ci dépasse de 1,41 m le voisin du n°31A;
- Le rez-de-chaussée est aménagé sur 2 niveaux de sorte que des marches sont aménagées au sein du séjour de l'habitation;
- Le projet prévoit la création de deux terrasses au niveau du rez-de-chaussée et au niveau du 1^{er} étage respectant pour cette dernière un recul de minimum 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne. Le garde-corps de la terrasse de l'étage est vitré, offrant plus de transparence vers le jardin;
- La descente d'eau pluviale est située à la limite avec le voisin n°33 en façade avant, les deux autres descentes d'eau pluviale sont situées en limites extrêmes de la façade arrière du bâtiment;
- Le projet prévoit des revêtements de façade en bois brûlé vertical et des châssis alu anthracite. Les allèges en façade arrière sont prévues en panneau alu anthracite;

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

- Le projet prévoyant la construction d'une maison unifamiliale dans une dent creuse et comprise entre des fonctions résidentielles est cohérent. Le gabarit proposé par le projet, bien qu'il dépasse la hauteur des façades mitoyennes, s'inscrit dans le gabarit des constructions jouxtant le site dans la mesure où les toitures à versant présentes des hauteurs pratiquement similaires. Le choix de teinte des châssis permet au projet de se raccorder à celle des châssis des constructions voisines. Le choix de revêtement de façade du projet semble tout à fait pertinent dans la mesure où la couleur du bois brûlé se rapproche des teintes des constructions voisines et ce matériau permet également de répondre aux objectifs de développement durable;
- L'ensemble du programme de l'habitation crée un logement confortable et présentant de belles qualités d'habitabilité.-La mise en place de jeux de niveau au sein du rez-de-chaussée permet de créer une belle hauteur sous-plafond au niveau du salon qui s'ouvre sur le jardin. Toutefois, la création de patios réduit l'éclairage des pièces de vie qui les jouxtent. Le rapport entre la hauteur et la largeur de ces patios rend difficile la pénétration de la lumière au sein de l'habitation. Ainsi la chambre du 2^{ème} étage donnant sur le patio est pénalisée par les dimensions de ce patio (aucune vue directe de plus de 3 m n'est possible) tandis que la salle de bain la jouxtant bénéficie d'une vue large et agréable sur le jardin. Le bureau central du 2^{ème} étage est également pénalisé par les proportions du patio qui le jouxte;

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

- en matière de dérogation du Titre II du RRU :
 - Dérogation à l'art.11 du Titre II du RRU en ce que le projet prévoit l'aménagement d'une chambre dont la vue est orientée vers un patio d'une profondeur de 2,37 m. Au regard du rapport entre la hauteur et la largeur de ce patio, la pénétration de la lumière naturelle dans cette chambre sera insuffisante et la vue s'en retrouve peu qualitative. D'autant plus qu'il est contradictoire d'aménager une salle de bain en façade arrière qui bénéficie de larges vues au détriment d'une chambre dont les vues sont coincées par un mur aveugle et des parois vitrées. De plus, la connexion visuelle des espaces de vie de l'habitation sur cette chambre induit une perte d'intimité pour cette dernière;
- en matière de programme :
 - Le programme de construction d'une habitation unifamiliale est cohérent par rapport au contexte urbain;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet reprend les caractéristiques d'implantation des constructions mitoyennes. Le gabarit du projet bien que plus haut que les façades avant et arrière des constructions mitoyennes s'inscrit dans la hauteur de faîte des constructions voisines;
 - Au PPAS, le projet constituant un terrain non-bâtie de moins de 7ares, le projet respecte les prescriptions de celui-ci dans la mesure où la demande concerne la construction d'une

habitation unifamiliale dont l'implantation et le gabarit sont déterminés dans le but de former un ensemble harmonieux avec les constructions voisines;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet prévoit l'aménagement d'une rampe de parking dans la zone de recul, d'un chemin en dalle pierre bleue menant à l'entrée principale de l'habitation et bordé par un parterre de gazon et l'aménagement de haies plantées sur les limites mitoyennes;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet prévoit un parking au sein du sous-sol de l'habitation dans la mesure où le quartier bénéficie d'une faible desserte en transports en commun et où le PPAS prévoit 1 emplacement de parking par logement ce qui renforce la rencontre des objectifs du prescrit;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet prévoit la création d'une citerne d'eau sous la terrasse du rez-de-chaussée ce qui permet au projet de rencontrer les objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie sur la parcelle mais il y a lieu de se référer à l'avis du service Technique de la voirie en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales;

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

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - Le projet reprend certaines caractéristiques typologiques des constructions voisines comme la création d'un jeu de volume, le rappel des toitures à versants, la tonalité rappelant les couleurs de la brique, la différence de hauteur des toitures et l'implantation à la mitoyenneté;
 - Ces différentes caractéristiques sont toutefois modernisées avec le choix des matériaux de façade et l'organisation intérieure de l'habitation;
 - Le projet s'inscrit dans une démarche contemporaine et répondant aux objectifs de développement durable;
- dérogation à l'art.5 §1 2° du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :
 - Le gabarit proposé par le projet, bien qu'il dépasse la hauteur des façades mitoyennes, s'inscrit dans le gabarit des constructions jouxtant le site dans la mesure où les toitures à versant présentes des hauteurs de faîtes pratiquement similaires;
 - Le projet s'inscrit également dans les perspectives urbaines de la rue et ne nuit pas à leur lisibilité;

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

- inverser les positions de la chambre du 2^{ème} étage donnant sur le patio avec la salle de bain donnant sur la façade arrière de telle manière à supprimer la dérogation à la vue et permettre à chaque chambre de bénéficier d'une vue extérieure directe et d'une intimité au sein de l'habitation ;
- modifier les proportions du patio donnant sur le bureau central du 2^{ème} étage de telle manière à ce que le rapport entre la hauteur et la largeur du patio puisse permettre un apport lumineux plus qualitatif et plus direct pour ce bureau;
- respecter l'avis du service Technique de la Voirie;
- Limiter les dimensions du garde-corps à l'espace accessible de la terrasse du 1^{er} étage.

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet prévoit la création d'une habitation unifamiliale qui peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que les qualités d'habitabilité du logement seront améliorées sans impact sur sa volumétrie;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le projet déroge à l'art. 11 du Titre II du RRU concernant l'éclairage de la chambre du 2^{ème} étage donnant sur le patio;

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 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 qui les 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 du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme, aux conditions émises ci-dessus, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme hormis la dérogation à l'article 11 du Titre II du RRU 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 02/09/2020
objet n° 08

Dossier 16-45244-2020 - Enquête n° 175/20

Demandeur : Monsieur et Madame Edouard Valette et Rizlène Bâtiti

Situation : Dieweg 238

Objet : construire une extension en toiture et modifier l'aspect architectural d'une habitation unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45244-2020 introduite en date du 13/03/2020 par Monsieur et Madame Edouard Valette et Rizlène Bâtiti;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une extension en toiture et à modifier l'aspect architectural d'une habitation unifamiliale sur le bien sis Dieweg, 238;

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

- 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°5 - Hauteur de façade qui prescrit " *Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.* ", en ce que le projet propose de construire un volume en toiture en façade avant qui s'apparente à un étage complémentaire induisant une modification de la lecture de la façade avant et une modification du raccord avec la maison qui lui est mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2020 au 06/07/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

13/03/2020 : dépôt de la demande;

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

24/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet

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

22/06/2020 au 06/07/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

02/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'AVIS

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel;
- Le bien faisant l'objet de la demande est situé à l'angle du Dieweg et de l'avenue Paul Stroobant;
- La maison à 3 façades faisant l'objet de la demande présente un gabarit R+2+toiture à versants et se compose de 3 chambres;
- L'habitation est enchâssée dans le relief, ascendant dans l'amorce de l'avenue Paul Stroobant au départ du Dieweg et présente deux entrées, dont l'entrée principale au niveau du Dieweg, (rez-de-chaussée correspondant au niveau des caves et du garage) et la deuxième entrée se fait par l'avenue Paul Stroobant, au niveau du bel-Etage;
- A l'Est, le terrain et le relief épousent la courbe de la voirie (amorce de l'avenue Paul Stroobant) et reprend la différence de niveau entre l'entrée principale et le bel-étage;

- La maison qui lui est mitoyenne présente un gabarit similaire et leur corniche sont alignées du côté du Dieweg;

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

- L'agrandissement de la maison unifamiliale par l'ajout d'un volume en toiture en façade avant (côté Dieweg);
- Le remplacement des menuiseries en PVC (non conforme au permis d'origine) par des menuiseries en aluminium de teinte noire;
- La rehausse des murets extérieurs de la terrasse en contact avec le salon;
- La mise en place de palissade en bois sur le pourtour de la propriété;
- La suppression des volets en façade ;

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

- en matière de programme :
 - Le programme de maison unifamiliale est conservé;
 - Le projet n'augmente pas le nombre de chambres mais prévoit l'aménagement d'une chambre parentale de très grande superficie au 2^{ème} étage et 2 chambres sous toit, nécessitant l'agrandissement demandé;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le nouveau volume en toiture s'implante à 50cm de la mitoyenneté de gauche et crée une « héberge » importante, ce qui ne peut s'envisager;
 - Afin de conserver la lisibilité de la toiture à versants et de présenter un raccord plus harmonieux avec la toiture voisine, il y a lieu de :
 - Implanter le nouveau volume à minimum 1m de la limite mitoyenne et
 - réduire la hauteur intérieure à 2.5m au point bas ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La palissade prévue tout le long de la propriété ne peut pas se concevoir. En effet, celle-ci enferme totalement la propriété et ne permet plus de dégagement visuel depuis l'espace public; Il y a lieu de limiter l'intervention à la mise en place d'une haie de maximum 1,60 m de haut;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Un portail en bois devant le garage peut quant à lui s'envisager, sur une hauteur limitée à 1,60 m;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Les châssis qui ont été placés sans autorisation appauvrissent les façades, surtout de par le choix du matériau mais respectent la division d'origine aux niveaux des étages (pas au rez-de-chaussée côté Dieweg);
 - Les nouveaux châssis proposés appauvrissent encore davantage l'expression de la façade et les divisions ne peuvent aucunement s'envisager : il y a lieu de revenir à une division plus élégante et se rapprochant de la situation existante de droit pour les façades existantes;
 - La teinte noire peut s'envisager car celle-ci permet un contraste intéressant entre les pleins et les vides au sein d'une façade claire ;

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

En ce qui concerne la dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :

- Le projet prévoit de conserver la corniche et de la prolonger, de manière à harmoniser les deux maisons mitoyennes, tout en venant intégrer un élément contemporain en toiture;
- Cette intervention peut s'envisager car celle-ci offre une articulation délicate à l'angle de la maison fortement visible depuis l'espace public ;
- Cependant, afin de conserver la lisibilité de la toiture à versants et de présenter un raccord plus harmonieux avec la toiture voisine, il y a lieu de :
 - Implanter le nouveau volume à minimum 1m de la limite mitoyenne et
 - réduire la hauteur intérieure à 2.5m au point bas ;
- Prévoir un calepinage pour la partie métallique brillante qui préserve la « légèreté » du projet : fournir le dessin du calepinage prévu ;

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

- Implanter le nouveau volume en façade avant à minimum 1m de la limite mitoyenne;
- réduire la hauteur intérieure du nouveau volume en façade avant à 2.5m au point bas ;
- fournir le dessin du calepinage prévu pour la partie métallique brillante ;

- revenir à la division des châssis d'origine pour les façades de la maison existante;
- ne pas placer de panneaux en bois sur le pourtour de la propriété mais privilégier la plantation d'une haie de 1,60 m de hauteur maximum;
- prévoir un portail uniquement devant l'accès au garage, sur une hauteur maximale de 1,60m;

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 du traitement des façades;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La dérogation au RRU, article n°5 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

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

Dossier 16-44931-2019 - Enquête n° 178/20

Demandeur : A.C.P. Association des Copropriétaires à Uccle, Résidence le Racing, Drève du Sénéchal 2 c/o Monsieur Michel Gullentops

Situation : Drève du Sénéchal, 2 - Chaussée de Waterloo, 1176-1178

Objet : isoler et mettre en œuvre un crépi sur les façades sud et ouest d'un immeuble à appartements existant

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44931-2019 introduite le 03/10/2019 par l'A.C.P. Association des Copropriétaires à Uccle, Résidence le Racing, Drève du Sénéchal 2 c/o Monsieur Michel Gullentops et visant à isoler et mettre en œuvre un crépi sur les façades sud et ouest d'un immeuble à appartements existant sur le bien sis drève du Sénéchal 2, - Chaussée de Waterloo 1176-1178;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant :

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°3 - implantation qui prescrit "*la façade est implantée à l'alignement*", en ce que l'isolation des façades induit un dépassement de l'alignement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2020 au 06/07/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie est la suivante :

03/10/2019 : dépôt de la demande;

04/10/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/01/2020 : deuxième accusé de réception d'un dossier incomplet;

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

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

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

22/06/2020 au 06/07/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

02/09/2020 : 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 se caractérise par un habitat en ordre semi-continu, composé d'un tissu de noyau ancien et d'immeubles plus récents et à moyens et grands gabarits, à l'instar de celui sur lequel porte la demande, qui forme le coin de la drève avec la chaussée de Waterloo;
- Dans ce quartier, la drève du Sénéchal est une voirie communale de petit gabarit, à sens unique et qui a une entrée étroite toute proche du carrefour du Vivier d'Oie;
- La parcelle de l'immeuble sur lequel porte la demande est située à gauche de cette entrée;
- En vis-à-vis, l'entrée de la drève est bordée à droite par un ancien commerce, caractéristique des bâtiments anciens de ce lieu-dit, implanté à front de chaussée et ne respectant pas l'alignement projeté;
- L'immeuble n°2, sur lequel porte la demande :

- a une affectation mixte de commerce au rez-de-chaussée et de logements dans ses 5 étages et en toiture;
- est implanté sur une parcelle qui forme le coin de la drève avec la chaussée, et selon le plan d'alignement prévu à l'époque de sa construction, avec un très importante zone de recul en espace privé;
- présente des façades, le long de la chaussée de Waterloo et de la drève du Sénéchal, qui sont composées au niveau des étages de pierres blanches reconstituées, les châssis étant en aluminium et les gardes corps mixtes associant des ferronneries et du verre teinté;
- le soubassement du rez-de-chaussée se compose des vitrines du commerces et de mosaïques blanches avec bardage en bois au niveau de l'entrée des logements;
- Cet immeuble a été construit suite à l'octroi du permis n° 16-20725-1959, et a subi diverses modifications;
- Actuellement la demande de permis n° 16-43813-2017 est toujours en phase d'instruction et porte sur la régularisation des places de parking devant un immeuble mixte de commerce et logements;

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

- la pose d'un complexe isolant avec crépi de teinte blanche, d'une épaisseur d'environ 8cm;
- le remplacement des seuils de fenêtres et portes à l'identique;
- l'adaptation des garde-corps;
- l'enduisage du soubassement sur une hauteur de 30cm;

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

- La demande porte uniquement sur l'isolation des façades et la mise en conformité des parkings au niveau de la zone de recul ne fait pas partie de la présente demande;
- Les diverses pathologies, de fissuration, d'infiltration d'eau et la mise en œuvre des menuiseries à fleur du revêtement induisent des infiltrations au niveau des châssis;
- Considérant la volonté, par ailleurs, d'améliorer les performances énergétiques;
- Il y a lieu d'apporter des modifications afin de pérenniser le bâtiment;
- Cependant, considérant l'importance du bâtiment existant dans le paysage des lieux (dont la perspective depuis le Vivier d'Oie), par sa volumétrie, l'important développement de ses façades sur de nombreux niveaux et par sa position sur l'angle d'une large voirie et d'une autre voirie extrêmement étroite, la pose du crépi sur isolant constituerait un alourdissement important et supprimerait tout détail de composition de la façade;
- Dès lors, il y a lieu de rendre l'aspect initial, avec un dessin de joints, pouvant rendre l'aspect initial des pierres blanches reconstituées;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant):
 - Considérant la nécessité d'une modification du parement pour les raisons techniques avancées ci-avant;
 - Considérant les techniques d'isolation, qu'il n'est pas réaliste, pour un tel immeuble, d'envisager de mettre en œuvre par l'intérieur;
 - Le dépassement de l'alignement est minime (environ 8 cm) et il se fait, vu l'importante zone de recul le long de la drève, uniquement du côté de la chaussée de Waterloo, bien que la totalité de la façade sera isolée;
 - Considérant la largeur de cette voirie et le fait que la saillie causée par l'isolation de la façade ne se fait qu'à partir du 1^{er} étage;
 - Pour diverses ces raisons, l'isolation telle que prévue est acceptable;

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

- proposer un dessin de calepinage au niveau du crépi afin de rendre un aspect proche du parement initial;
- indiquer la situation existante de droit au niveau de la zone de recul sur le plan d'implantation;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme d'isolation est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de l'aspect général du crépi proposé;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'aspect initial de la façade doit être maintenu et en ce que le dessin de la demande ne doit pas porter à confusion quant aux éléments qui ne font pas partie de la demande;

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 l'impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

La dérogation au RRU, article n°3, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 02/09/2020
objet n° 10

Dossier 16-45152-2020 - Enquête n° 173/20

Demandeur : Monsieur Ilan ZATALOVSKI

Situation : Avenue Dolez 548C

Objet : mettre en conformité la situation de fait concernant une modification du relief du sol

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45152-2020 introduite en date du 03/02/2020 par Monsieur Ilan ZATALOVSKI;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la situation de fait concernant une modification du relief du sol sur le bien sis avenue Dolez, 548 C;

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

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

- la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone "Natura 2000");
- jouxtant les limites Est et Nord du terrain, le Bois de Verrewinkel, classé comme site par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24/11/1990 et site Natura 2000 - BE1000002, "ZSC II : Zones boisées et ouvertes au Sud de la Région bruxelloise. Complexe Verrewinkel - Kinsendael". Une des caractéristiques de cette station est d'abriter plusieurs espèces de chauve-souris; Considérant qu'il apparaît que le projet, au terme de la procédure détaillée ci-après, n'est pas de nature d'affecter le site NATURA 2000 de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans ou projets au sens de l'article 57 de l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature et de l'article 125 du CoBAT;

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'îlot;
- application de la prescription n°16 du plan régional d'affectation du sol en matière de zones de servitudes au pourtour des bois et forêts;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée 22/06/2020 au 06/07/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Travaux en mitoyenneté inadmissible – problèmes de récupération des eaux non gérés, problème lié à la sécurité (risque de chute sans garde-corps), croquis et photos à l'appui etc;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

03/02/2020 : dépôt de la demande;

12/03/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

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

30/03/2020: réception des compléments;

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

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

22/06/2020 au 06/07/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
02/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composées de villas implantées en intérieur d'îlot;
- Le terrain sur lequel porte la demande s'inscrit dans le paysage du dernier tronçon de l'avenue Dolez, voirie étroite et pavée, tronçon sinueux et qui n'offre de ce fait pas de point de perspective fixe;
- La beauté du paysage du lieu, situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au Plan Régional d'Affectation du Sol, tient à la fois du caractère de chemin creux de la voirie, du relief et du couvert végétal;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est riveraine sur deux faces du Bois de Verrewinkel, elle est située à plus de 100 mètres de la voirie;
- La parcelle, d'une profondeur de l'ordre de 40 mètres, se situe donc intégralement dans la zone de servitude autour du bois (60 mètres à compter de la lisière de celui-ci);
- Elle est située en intérieur d'îlot et est accessible par un chemin d'accès desservant 3 maisons unifamiliales construites simultanément en 1986 (PU n°16-29862-1986);
- La maison faisant l'objet de la demande est quant à elle située intégralement dans la zone de 30 mètres à compter de la lisière du bois;
- Elle a fait l'objet de transformations et agrandissement en 2001 (PU n°16-35095-2001) dont notamment la création de car port et d'emplacement de stationnement en zone de recul;
- Elle a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-44356-2018 visant à aménager une piscine extérieure avec poolhouse et local technique adjacent sur le bien sis avenue Dolez, 548C;
- Les accès carrossables des 3 maisons longent le bois, au Nord des maisons;
- Les jardins sont situés au Sud des maisons;
- La maison 548a bénéficie d'une piscine implantée au Sud de la maison;
- La maison 548c, faisant l'objet de la demande bénéficie d'un jardin « en L » au Sud et à l'Est de la maison;
- Le couvert végétal est marqué par plusieurs arbres en fond de parcelle, vers la maison n°550;

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

- La rehausse du relief du jardin le long de la mitoyenneté avec la propriété de la maison n°550 sur une hauteur de 2,00m;
- La mise en place d'un mur de soutènement en béton sur toute la longueur de la parcelle;
- L'abattage d'un arbre à haute tige et la suppression des aménagements plantés existants le long de cette mitoyenneté;

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) et de la prescription particulière 16 du PRAS (servitude autour des bois et de la forêt:

- Les L en béton implantés en bordure de propriété et ce, sur une hauteur excessive de 2m, surplombés d'une future haie de 2m ne peuvent pas s'envisager car ceux-ci induisent inévitablement une sensation d'enfermement pour la propriété arrière ;
- Le niveau du jardin induit un surplomb excessif sur la propriété voisine arrière;
- L'implantation de ces L à 40cm de la limite mitoyenne ne permet d'ailleurs pas l'entretien de la future haie qui sera plantée au droit des L en béton pour tenter de préserver l'intimité entre propriété;
- L'intervention a généré l'abattage d'arbres et arbustes et de ce fait ne respecte pas les objectifs de la prescription 16 du PRAS :
« 1° les actes et travaux présentent des caractéristiques urbanistiques semblables à celles des constructions existantes avoisinantes;
2° les actes et travaux permettent d'assurer une transition harmonieuse entre les bois et forêts et le tissu urbain existant; »
- L'intervention ne tient pas compte du cadre bâti et végétal existant environnant et ne le respecte pas ;
- Le jardin étant suffisamment grand que pour pouvoir jouer en toute sécurité, le redressement de toute la partie arrière sur une longueur excessive ne peut être autorisée;
- Les travaux réalisés en infractions ne répondent dès lors pas au bon aménagement des lieux et il y a lieu de revenir à la situation d'origine précédemment autorisée et de replanter deux arbres à hautes tiges ainsi que des arbustes;

Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de l'infraction et la remise en état du niveau du terrain tel que le prévoit le PU n° 16-44356-2018, la suppression des L en béton et la replantation :

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent :

- avoir débuté dans un délai de 2 mois, à dater de la notification de la décision sur la demande
- être terminés dans un délai de 6 mois à dater de la notification de la décision sur la demande;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 02/09/2020
objet n° 11

Dossier 16-45253-2020 - Enquête n° 176/20

Demandeur : Monsieur Romain Monnet et Madame Aurore Hendrickx

Situation : Rue du Bourdon 113

Objet : agrandir et rénover une maison unifamiliale existante

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45253-2020 introduite, en date du 18/03/2020, par Monsieur Romain Monnet et Madame Aurore Hendrickx;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir et rénover une maison unifamiliale existante sur le bien sis rue du Bourdon, 113;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "*ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que l'extension dépasse le profil des deux mitoyens au rez-de-chaussée et au 2^{ème} étage;
 - 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 des constructions de référence*", en ce que les extensions dépassent en hauteur les voisins mitoyens;
 - non-respect de l'article n°6 - Lucarnes qui prescrit "*La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade*", en ce que la lucarne en façade arrière est plus large;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2020 au 06/07/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *inquiétudes par rapport au chantier et niveau des fondations. Demande d'état des lieux;*
- *manque du plan +2 avec modifications apportées;*
- *questions liées à l'isolation en mitoyenneté;*
- *attentions aux plantations existantes chez les voisins;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

18/03/2020 : dépôt de la demande;

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

30/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

22/06/2020 au 06/07/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

02/06/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement composé de maisons unifamiliales implantées en mitoyenneté et à l'alignement et généralement de gabarit entre R+1+T2V et R+2+T2V;
- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue du Bourdon, dans le front bâti faisant face au carrefour formé avec la rue des Bigarreux, située à l'Est;
- Elle a été construite dans la fin des années '50 et début des années '60 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-20969-1959;
- Une véranda a été construite, au 1^{er} étage (bel étage), en situation de fait et dans le prolongement du profil du n°111 et sur le périmètre du balcon existant en situation de droit. L'escalier vers le jardin a été déplacé centralement par rapport à la façade arrière. La terrasse au 2^{ème} étage a été supprimée, au profit de la toiture vitrée de la véranda;
- Au niveau de la façade, seule la porte de garage a été remplacée par une menuiserie en métal de ton brun;
- Le rez-de-chaussée, enchâssé dans le relief, est dévolu aux garage et locaux techniques, le 1^{er} étage (bel-étage) comporte les espaces de vie et le 2^{ème} étage comporte trois chambres, dont une petite et une salle-de-bain;
- La maison unifamiliale de droite, n°111, fortement similaire, présente le même gabarit, la même hauteur et la même profondeur. Elle comporte également une véranda, en façade arrière et au 1^{er} étage;
- La maison unifamiliale de gauche, n°119 est légèrement plus basse et de même profondeur, cependant celle-ci ne comporte aucune extension en façade arrière;
- Le jardin est situé plus haut que la chaussée;
- À la fin des années '70, une cabane de jardin, d'une superficie supérieure à 9m², apparaît sur les documents de photographies aériennes fournies par Bruciel;
- Le solde de la parcelle est en pleine terre et verdurisé. Elle comporte également quelques arbres;

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

- la construction d'une annexe au rez-de-chaussée qui s'étend jusqu'à l'ancienne véranda (que le projet supprime), au 1^{er} étage (en recul) et englobe une partie du 2^{ème} étage, le long de la mitoyenneté de droite;
- le décaissement d'une partie du rez-de-chaussée;
- la pose d'un enduit de teinte gris clair sur isolant, en façade arrière;
- la construction de deux lucarnes, en façade avant et arrière, avec toiture inclinée et recouvrement en zinc de teinte gris anthracite et menuiseries en PVC de teinte gris anthracite;
- la mise en peinture de la brique de parement de la façade avant en gris clair;
- le remplacement de toutes les menuiseries en PVC de ton gris anthracite, identiques aux nouvelles menuiseries;
- le remplacement de la porte d'entrée par une porte vitrée et châssis en PVC de teinte gris anthracite;
- le remplacement de la porte de garage par une nouvelle porte en PVC de teinte gris anthracite;
- le nettoyage et la modification des façades;
- le réaménagement de tous les niveaux avec modifications structurelles;
- la création de toiture végétalisée de type extensive;
- la mise en place de deux citerne d'eaux pluviales de 1500l chacune, soit un total de 3000l;

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

- Le programme prévoit la rénovation, le réaménagement et l'agrandissement d'une maison unifamiliale existante;

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

- en matière de programme :
 - les modifications permettent l'aménagement du rez-de-chaussée en pièces habitables de réception, tout en maintenant le garage;
 - cette réaffectation du rez-de-chaussée, permet une meilleure communication entre les espaces de vie et le jardin et permet de supprimer l'escalier vers le jardin;
 - au 1^{er} étage, l'espace de vie est maintenu;
 - l'une des chambres au 2^{ème} étage est supprimée au profit d'une salle-de-bain;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la cabane de jardin peut être mise en conformité, considérant qu'à l'époque de sa construction (fin des années '70), celle-ci n'était pas dérogoaire;

- l'ensemble des toitures plates sont non accessibles et n'induisent de ce fait, aucune servitude de vues;
- les extensions telles que prévues induisent une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - une terrasse est aménagée au niveau du jardin, sur toute la largeur et sur une profondeur de 3,5 mètres, le solde de la parcelle est maintenu en l'état;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage pour un véhicule est conservé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - deux citernes de récupération des eaux pluviales, d'une capacité totale de 3m³ sont disposées sous la nouvelle terrasse au rez-de-chaussée;
 - la demande ne prévoit cependant pas, le système de récupération de ces eaux pluviales ainsi que leur réaffectation;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le traitement des façades, uniquement dans les tons gris, allant du clair au foncé, confère un aspect morne et lourd et d'autant plus la cohérence au sein du contexte bâti environnant de maisons groupées similaires et comportant un revêtement de façade en brique de teinte rouge-brun;
 - bien que le traitement de la façade arrière, ne soit pas soumis a permis d'urbanisme, il y a lieu d'apporter davantage de cohérence à la façade avant et surtout au regard du traitement des façades dans le même tronçon qui sont maintenues en briques de ton rouge et avec des menuiseries de ton brun, blanc ou naturel;
 - il y a également lieu de veiller à la pérennité des matériaux proposés ainsi qu'aux divisions;
 - en ce qui concerne le remplacement de la porte d'entrée par une porte vitrée translucide, il y a lieu de maintenir la typologie de la façade existante et renoncer à un tel remplacement ;
 - considérant le retrait de la lucarne en façade avant, et considérant son impact limité, son traitement, cette lucarne peut être envisagée telle que projetée considérant qu'il s'agit du registre de la toiture, n'affectant pas la lecture initiale de la façade;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - l'extension au rez-de-chaussée, permet l'aménagement des pièces de vies en contact direct avec le jardin, sans pour autant induire de nuisances pour le voisinage et dès lors, peut être envisagée;
 - l'extension au 2^{ème} étage, située le long de la mitoyenneté de droite, reste comprise dans le profil du mur séparatif et n'induit en hauteur qu'un légère rehausse de la mitoyenneté, non susceptible d'aggraver l'incidence au niveau de la parcelle voisine de droite;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
 - la lucarne dérogatoire, est située en façade arrière, au niveau de la toiture et n'est susceptible de porter ombrage qu'au niveau des toitures des parcelles mitoyennes;

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

- renoncer à la mise en peinture de la façade avant;
- privilégier le remplacement des menuiseries existantes, en façade avant, par des châssis en bois de teinte naturelle ou blanche et dont les divisions sont régulières. La porte de garage quant à elle peut être proposée dans un autre matériau mais de teinte similaire aux menuiseries;
- renoncer au remplacement de la porte d'entrée et privilégier sa réfection ;

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 du traitement de la façade avant et des matériaux de menuiseries;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade avant doit proposer une cohérence au sein du contexte bâti environnant et proposer des matériaux pérennes;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 02/09/2020
objet n° 12

Dossier 16-45127-2020 - Enquête n° 179/20
Demandeur : Madame Anne Céline Belpaire
Situation : Avenue de Messidor, 85
Objet : Transformer un sous-sol en cabinet médical - Créer une annexe en façade arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45127-2020 introduite en date du 21/01/2020 par Madame Anne Céline Belpaire;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un sous-sol en cabinet médical - créer une annexe en façade arrière sur le bien sis avenue de Messidor, 85;

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 "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que le projet propose une extension qui dépasse les deux profils mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2020 au 06/07/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Opposition par rapport à la terrasse prévue sur la nouvelle annexe et opposition à la construction de l'annexe qui réduira la superficie de jardin;*
- *Opposition par rapport à l'extension qui implique des dépassements par rapport aux façades des voisins + crainte par rapport au stationnement suite à l'installation d'un cabinet médical;*
- *Le projet ne préserve pas l'intérieur de l'ilot + impact trop important de la profondeur de la construction sur les propriétés voisines de par l'exiguïté des lieux et l'implantation proche de l'angle + nuisances évidentes (sonores et visuelles) d'une terrasse au 1^{er} étage*
- *Le projet déroge au RRU en matière de profondeur et déroge au RRU article 13 + déjà énormément de cabinets médicaux dans la zone + surplomb de l'avenue Messidor sur l'avenue Coghen et perte d'intimité entre propriétés;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

21/01/2020 : dépôt de la demande;

14/02/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

12/03/2020 : réception des compléments;

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

27/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

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

22/06/2020 au 06/07/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/08/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements;
- Au niveau de ce tronçon de l'avenue, les maisons ont été construites aux alentours de la même époque et sont très similaires;
- Elles présentent toutes la même typologie, façade en brique rouge, avec parfois un soubassement en pierre bleue, baies avec des menuiseries de tonalités blanches;
- Le plan de la maison sur laquelle porte la demande est simple et comporte au rez-de-chaussée le garage ainsi que les espaces techniques et l'accès au jardin, au 1^{er} étage des espaces de vie et au 2^{ème} étage des chambres;

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

- L'aménagement d'un cabinet médical (40 m² et accessoire du logement unifamilial) au rez-de-chaussée et la création d'une extension en façade arrière;
- La création d'une terrasse au 1^{er} étage et la mise en place de garde-corps sur la nouvelle extension;

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

en matière de programme :

- L'aménagement d'un équipement d'intérêt collectif au sein d'une habitation peut s'envisager;
- L'affectation principale reste le logement;
- L'affectation se conforme au Plan Régional d'Aménagement du Sol en ce que la prescription particulière 2.2 précise « ces zones d'habitation peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif dont la superficie de plancher ne dépasse par immeuble 250m² »; Cette superficie est portée à 1.000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé;
- De plus, l'aménagement d'un cabinet médical au sein d'une habitation est dispensé de permis d'urbanisme en ce que l'arrêté de minime importance précise ceci « *CHAPITRE V. - Les changements de destination et les changements d'utilisation soumis à permis - Section 1^{re}. - Actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme- Art. 13, 1^o : Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, les actes et travaux suivants sont dispensés de permis d'urbanisme : 1^o la modification de la destination d'une partie d'un logement en vue de permettre l'activité d'une profession libérale, en ce compris les professions médicales et paramédicales, ou d'une entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée, sans préjudice du personnel d'exécution, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit inférieure ou égale à 75 m² et que ces activités soient : - soit accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité; - soit accessoires à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité. » ce qui est le cas en l'espèce;*

en matière d'aménagement des abords :

- La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface et ne déroge dès lors pas au titre 13 du Règlement Régional d'Urbanisme. En effet, l'extension réduit le jardin de seulement de 12 m² et ne porte donc pas atteinte à l'intérieur de l'îlot de par son impact réduit sur l'environnement;
- La terrasse respecte le code civil en matière de servitude de vue et peut donc s'envisager. De plus, celle-ci est limitée à 6m², ce qui évite des rassemblements de nombreuses personnes sur celle-ci et ne risque dès lors pas d'engendrer des nuisances sonores excessives pour les propriétés voisines ;
- Malgré la configuration particulière des lieux (proche d'un angle et en surplomb par rapport à l'avenue Coghen), celle-ci s'implante à distance respectable des propriétés voisines et peut donc s'envisager ;

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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et à la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- L'extension de 20 m² proposée dépasse de 1,69 mètre la profondeur de l'immeuble voisin de droite le plus profond et de 2.00 mètres celle de l'immeuble voisin de gauche le moins profond;
- Cette extension (d'une hauteur sous plafond intérieure de 2,33m) est donc limitée et nécessite des rehausses limitées des murs mitoyens tant en hauteur qu'en profondeur;
- L'orientation de la parcelle (jardin plein sud) n'entraîne pas de désagréments excessifs pour les propriétés voisines en termes d'ensoleillement;
- Le jardin conserve une dimension confortable pour un jardin de ville;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 02/09/2020
objet n° 13

Dossier 16-45131-2020 - Enquête n° 174/20

Demandeur : Monsieur Stephan Benaym

Situation : Avenue des Myrtilles, 51

Objet : mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul ainsi que la construction d'une cabane de jeux en fond de parcelle

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45131-2020 introduite, en date du 22/01/2020, par Monsieur Stephan Benaym;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul ainsi que la construction d'une cabane de jeux en fond de parcelle sur le bien sis avenue des Myrtilles 51;

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

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°1 du permis de lotir (PL) n° 308bis (20/11/2013) et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° 12.0 - zone de recul qui prescrit "*La zone de recul est une zone d'une profondeur de 5m minimum (8m en cas de lotissement) de l'alignement au front de bâtisse côté voirie, exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager, à l'accès des entrées particulières, au chemin carrossable et l'aire de manœuvre. Ces chemins d'accès, aire de manœuvre et de parking, seront exécutés en matériaux perméables tels que dolomie, gravier, blocs gazonnés, klinkers,..., à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte*", en ce que le recouvrement en pavés dépasse les seules aires d'accès et de manœuvre et en ce que des constructions ont été érigées en zone de recul;
 - non-respect de l'article n° 13.0 - zones de jardins qui prescrit "*Par parcelle, il est autorisé de construire un chalet de jardin de 6m² maximum, avec une hauteur de corniche de 2m maximum. La toiture sera à deux versants avec une pente de maximum 30°. Il sera implanté à minimum 2,50 m des limites parcellaires pour les parcelles à front de voirie. Pour les implantations au-delà de 40m de l'alignement, cette distance est portée à 5m*", en ce que la cabane ne correspond pas à ces dispositions;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°2.0 - zone de recul qui prescrit "*exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysagé, à l'accès des entrées particulières, au chemin carrossable et à l'aire de manœuvre*", en ce que cette zone a été imperméabilisée pour d'autres aménagement que ceux prévus;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2020 au 06/07/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *problèmes liés au chantier (remarque non pertinente, concerne le chantier du PU antérieur octroyé);*

- nuisances sonores;
- rapprocher le chalet vers la propriété du demandeur;
- dimensions excessives;
- distances par rapport aux limites parcellaires trop peu importantes;
- dénivelé artificiel créé lors des aménagements de jardin pose des problèmes de stabilité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

22/01/2020 : dépôt de la demande;

27/02/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

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

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

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

22/06/2020 au 06/07/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

02/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité émis le 22/06/2020 et joint à la demande;
- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 22/06/2020 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de villas de typologie à 4 façades sur de grandes parcelles;
- La parcelle sur laquelle porte la demande fait partie d'un lotissement modifié afin de réunir deux lots initiaux en un seul;
- Suite à l'octroi du permis de lotir n°308bis, la maison existante a été démolie et une nouvelle villa unifamiliale a été construite;
- L'aménagement de la zone de recul est non conforme au permis octroyé et les zones imperméables ont été agrandies au profit d'aires de stationnement ainsi que pour la construction d'un cabanon technique en béton d'une hauteur de 2,40 mètres;
- Des travaux, entamés sans obtention préalable de permis d'urbanisme et portant sur la construction sur pilotis, d'une cabane de jeux, en fond de parcelle, à proximité de la limite parcellaire, ont été arrêtés suite à des plaintes de riverains;
- Le fond de la parcelle présente une pente fortement descendante vers les parcelles situées avenue du Gui;

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

- Le programme vise la mise en conformité de travaux réalisés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme :
 - La construction d'une cabane de jardin :
 - implantée à environ 2,50 mètres de la limite du fond de la parcelle (au point le plus défavorable), avec une large terrasse adjacente et en bois, dont une partie est couverte;
 - d'une dimension de 20 m² et d'une hauteur de 4,5 mètres au point le plus défavorable;
 - à toiture plate et bardée de bois;
 - L'agrandissement de la zone pavée à l'entrée de la parcelle, au niveau de la zone de recul, à gauche;
 - Le déplacement du portail d'accès en panneaux pleins, plus au milieu du développement de la parcelle à front de l'avenue, et dont la hauteur n'est pas mentionnée;
 - L'agrandissement des terrasses et prolongation au niveau de la façade latérale gauche;
 - La construction d'un volume abritant les installations techniques et les compteurs en zone de recul, d'une surface de 3 m² et d'une hauteur de 2,40 mètres ainsi que d'une aire bétonnée reprenant les compteurs eau;

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

- en matière de programme :

- l'ensemble des mises en conformité ne concernent que les aménagements extérieurs au niveau de la zone de jardin et au niveau des zones de recul et latérales;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'implantation et le gabarit de la cabane de jardin suscite des dérogations au plan particulier d'affectation du sol qui sont peu acceptables;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - suite à la modification de l'aménagement de la zone de recul, des arbres ont été abattus et d'autres ont été replantés, la demande ne renseigne pas les différentes essences et dimensions;
 - afin de limiter les vues, un chêne vert a été planté entre la cabane et la limite du fond de la parcelle;
 - le déplacement de l'accès plus au milieu du développement de la parcelle à front de l'avenue ne suscite aucune objection, pour autant qu'il n'induisse pas une augmentation de la superficie imperméable par rapport à la situation de droit;
 - l'aménagement du cheminement le long de la façade latérale de gauche, permet de rejoindre par l'extérieur la terrasse arrière et ne soulève aucune objection, considérant les reculs maintenus par rapport aux limites de parcelles;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - en plus des emplacements souterrains, accessibles via une rampe de garage, des emplacements ont été disposés, au niveau de la zone de recul et aussi au niveau du bout de la rampe de garage;
 - considérant les dérogations concernant les aménagements paysagers et considérant le nombre suffisant d'emplacements de parking disponibles sur le site, il y a lieu de renoncer aux emplacements situés en zone de recul et de restituer la zone en aménagement paysager;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - bien que le déplacement de l'accès vers la parcelle puisse être accepté, le portail doit quant à lui rester perméable à la vue et comporter au moins 50% de vide;

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

- application de l'art. 126§11, 1° du CoBAT (dérogation à un ppas et à un PL) :
 - article 12.0 du PPAS et 2.0 du permis de lotir :
 - une construction englobe des techniques implantées au sein de la zone de recul, tels que les différents compteurs;
 - considérant la hauteur importante de l'édifice ainsi que de sa longueur (4,30 mètres), le long de la voirie, et bien que sa surface soit limitée à 3 m² et qu'une haie d'une hauteur d'1,80 mètre vienne partiellement masquer la vue, cet édifice ne peut être autorisé en l'état et les compteurs doivent être intégrés au sein du volume construit de l'habitation;
 - cependant, en fonction des impositions des services concernés, un document attestant la nécessité d'une construction située à une distance imposée par rapport à la voirie peut être joint et permettra de justifier une telle construction ;
 - en ce qui concerne l'agrandissement de la zone perméable en zone de recul, du côté gauche, considérant les emplacements prévus au sein de l'habitation et considérant l'accès carrossable considérable et les aires de manœuvre en suffisance, il y a lieu de se conformer strictement au dessin de la situation octroyée par le permis d'urbanisme n° 16-41256-2013 ou supprimer toute la partie gauche ainsi que de prévoir la replantation des arbres abattus;
 - article 13.0 du PPAS :
 - considérant les dimensions de la parcelle et considérant l'utilisation projetée de la cabane, en espace de jeux pour les enfants, une superficie dérogatoire de plus de 6 m² peut être envisagée;
 - cependant, les dimensions doivent rester cohérentes par rapport à l'utilisation prévue de la cabane. De ce fait une augmentation par deux de la surface limite doit être proposé, à savoir un maximum de 12m² pour l'ensemble de la construction, terrasses comprises ;
 - cependant, afin limiter les nuisances par rapport aux parcelles voisines et répondre aux dispositions du PPAS, il y a lieu de revoir l'implantation de la cabane de jardin et ce conforme aux dispositions prévues par l'ensemble des règlementation en ce qui concerne la hauteur et l'implantation (mesures à prendre aux points les plus défavorables) ;

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

- proposer une nouvelle implantation pour la cabane et dans le respect du PPAS, avec une attention particulière à porter au système racinaire des arbres existants) ;
- limiter cette cabane à la hauteur prévue par le PPAS au point le plus défavorable ;
- fournir les justificatifs par les services concernés, concernant la construction du cabanon technique au sein de la zone de recul, et dans le cas contraire, renoncer à une telle construction, supprimer le cabanon et les aires bétonnées et restituer une zone végétalisée conforme à la situation de droit ;
- restituer la partie gauche de la zone de recul avec un aménagement paysager et la replantation des arbres, tel qu'en situation existante de droit;
- proposer un portail d'accès dont la surface est au moins ajourée pour 50%;

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 position et de dimensions de cabane de jardin ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la cabane doit être réduite et proposer un emplacement et des dimensions en hauteur conforme au PPAS;
- de supprimer les dérogations aux articles 12.0 du PPAS et 2.0 du permis de lotir, de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit être restituée conformément à la situation existante de droit;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

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

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

La dérogation au PPAS, article n°13.0, est accordée, en ce qui concerne la surface de plus de 6m², pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 02/09/2020
objet n° 14

Dossier 16-45241-2020 - Enquête n° 177/20
Demandeur : Monsieur Pasquale Sciortino
Situation : Rue Victor Gambier, 9 - 11
Objet : construire un immeuble de 6 logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45241-2020 introduite en date du 12/03/2020 par Monsieur Pasquale Sciortino;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un immeuble de 6 logements sur le bien sis rue Victor Gambier, 9 - 11;

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 "*2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.*", en ce que la façade arrière dépasse le profil des deux immeubles mitoyens au rez de chaussée;
 - non-respect de l'article n°6 – toiture hauteur qui prescrit « *la toiture 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal* » en ce que le projet propose une toiture à versants qui dépasse les profils des deux bâtiments mitoyens;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de stationnement :
 - non-respect de l'article 6 - nombre d'emplacement de parcage par logement;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2020 au 06/07/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Opposition à la profondeur du bâtiment et à la hauteur entraînant des pertes d'ensoleillement pour de nombreuses propriétés proche de l'angle + problème de vis-à-vis et de nuisances concernant les terrasses + 2 places de parking insuffisantes + disparition du patrimoine (des forges) regrettable;*
- *Regrets quant à la destruction d'un vestige du passé et de l'atelier de ferronnerie « les fers forgés »;*
- *Hauteurs et profondeurs excessives – trop de terrasses – projet trop envahissant;*
- *Aucun respect des règlements (RRU titre I articles 4, 5 et 6) + projet inadmissible de par la promiscuité avec les autres parcelles (perte de luminosité, de bien-être etc);*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

12/03/2020 : dépôt de la demande;

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

24/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

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

22/06/2020 au 06/07/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

02/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 24/04/2020 et émis le 02/06/2020 :

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

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

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

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire sera alors un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un ajutage à débit limité. Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir

régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.

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

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

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

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales et obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

Quant à l'espace public :

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

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

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

Quant à la présente demande :

La demande n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car elle ne comprend pas de dispositif de gestion des eaux pluviales.

Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux dont résumé ci-dessus : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 L/m² de toitures y raccordés, dont le trop-plein est infiltré dans le sol via un dispositif de même capacité 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 capacité que la citerne, via un ajutage de 25 mm maximum de diamètre.

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

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

- l'avis de la CRMS sera rendu en cours de procédure;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est proche de la Maison communale et se caractérise par un habitat en ordre continu au tissu dense, formé essentiellement de maisons unifamiliales du début du siècle, à l'instar de la maison sur laquelle porte la demande, et de petits immeubles de logements;
- La parcelle faisant l'objet de la demande accueille une maison de gabarit R+2+toiture à versants et un grand atelier en fond de parcelle;
- Le bien mitoyen du côté gauche est un immeuble à appartement de gabarit R+2+toiture à versants qui accueille une annexe en excroissance en façade arrière et sur toute la hauteur du bâtiment, en étant implantée à 2 mètres de la limite mitoyenne;
- Le bien mitoyen du côté droit est une maison unifamiliale de gabarit R+2+toiture à versants et est peu profonde;
- La parcelle se situe à proximité de l'angle que forme la rue Victor Gambier avec la rue Victor Allard, dans la zone de protection du site classé dénommé « Parc Raspail »;

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

- La démolition de l'ensemble construit sur les deux parcelles à l'exception de la façade de la maison datant du début du siècle passé;
- La construction d'un immeuble de 6 logements répartis comme suit :
 - Au sous-sol : caves sous la partie de la maison existante;
 - Au rez-de-chaussée : un garage de deux voitures + un grand local à vélos + un appartement à 3 chambres donnant sur le jardin;
 - Au 1^{er} étage : 2 appartements traversants à 2 chambres;

- Au 2^{ème} étage : 2 appartements traversants à 2 chambres;
- Aux 3^{ème} étage et 4^{ème} étage : 1 appartement à 3 chambres et un grand bureau;

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

- Le projet tente de respecter le rythme du parcellaire, caractéristique des rues à Uccle, par la conservation de la façade ancienne de la maison;

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

- en matière de programme :
 - Bien que le projet propose un programme de qualité en matière de logements en ce qu'il prévoit un grand logement pouvant accueillir une famille au rez-de-chaussée en contact avec le jardin et des logements confortables de minimum 2 chambres aux étages, ce programme est excessif au regard de la superficie de la parcelle (283 m²);
 - En effet, afin d'inscrire 6 logements, le projet envahit presque l'entièreté de la superficie de la parcelle et par une volumétrie qui débord de celle des façades arrières de ce front bâti, tant en profondeur à tous les étages qu'en hauteur;
 - Le projet surdensifie de manière excessive cette parcelle qui a la particularité d'être proche d'un angle et des façades arrière des biens implanté rue Victor Allard;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet dans son ensemble est trop volumineux et débord de manière excessive tant en profondeur qu'en hauteur induisant inévitablement des nuisances en termes de luminosité pour les propriétés avoisinantes;
 - Les nombreux balcons et terrasses en façade arrière surplombent les propriétés voisines et arrières et ne permettent pas de conserver une intimité admissible entre propriétés;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet prévoit la suppression de l'atelier implanté en fond de parcelle, ce qui permet de retrouver un jardin et de la superficie de pleine terre en ville, ce qui est à encourager;
 - Cependant, le projet, au lieu d'offrir davantage de superficie perméable, propose une emprise au sol supérieure (+ 34 m²) par rapport à la situation actuelle;
 - Le projet ne propose aucune plantation, ce qu'il y a lieu d'améliorer également;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - La demande n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car elle ne comprend pas de dispositif de gestion des eaux pluviales.
 - Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux dont résumé ci-dessus : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 L/m² de toitures y raccordés, dont le trop-plein est infiltré dans le sol via un dispositif de même capacité 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 capacité que la citerne, via un ajutage de 25 mm maximum de diamètre.
- en matière de mobilité et de stationnement :
 - En proposant des emplacements de stationnement uniquement pour 1/3 de son programme (2 logements sur 6) la demande est fortement dérogoire à la norme imposée par le RRU (1 emplacement par logement);
 - Elle propose un garage à vélos (d'une capacité de 6 vélos), ce qui est également insuffisant par rapport au nombres de chambres et d'habitants proposés;

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

En ce qui concerne la dérogoation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- Bien que le rez-de-chaussée ne nécessite pas de rehausse de murs mitoyens, le projet au sein de ce terrain particulier d'angle n'améliore pas les qualités en intérieur d'ilot;
- En effet :
 - le projet, au lieu d'offrir davantage de superficie perméable, augmente l'emprise au sol de 34 m² par rapport à la situation actuelle;
 - le projet déroge au Règlement Régional d'Urbanisme de manière excessive en inscrivant la façade arrière du rez-de-chaussée au-delà des ¾ de la profondeur totale de la parcelle, ce qui ne peut s'envisager;

- Aux étages, le projet propose une excroissance sur toute la hauteur du bâtiment avec un recul de 2m par rapport aux limites mitoyennes à l'instar de la façade arrière du bâtiment mitoyen de gauche : cette configuration n'est pas acceptable sur cette parcelle peu profonde car ces volumes génèrent une perte d'ensoleillement pour les propriétés situées à droite de celle-ci et génèrent des vues plongeantes sur les propriétés implantées à l'arrière (rue Victor Allard, 58 et 60, aux jardins peu profonds (respectivement ± 9,50 mètres et 12,50 mètres) et dès lors peu plantés d'arbres substantiels sur le plan paysager);

En ce qui concerne la dérogation l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :

- Bien que le projet propose une toiture à versants, dont le dépassement par rapport aux profils mitoyens ne sera que peu perceptible depuis l'espace public, cette proposition ne peut se concevoir;
- En effet, étant donné la différence de niveau importante entre la rue Victor Allard et la parcelle, ce dépassement entraîne une perte de luminosité importante pour les propriétés situées à droite (angle aigu de l'îlot, avec la forte promiscuité qui en découle) et à l'arrière de la parcelle (rue Victor Allard);

En ce qui concerne la dérogation 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 surdensification de la parcelle (6 logements) entraîne également une dérogation à cet article, ce qui rend la demande telle que proposée trop importante et impose que le nombre de logements soit diminué;
- Malgré l'offre en transports en commun à proximité (chaussée d'Alseberg - ligne de tram 51 de la STIB) et axe de l'avenue Brugmann-rue de Stalle (lignes de tram 4 et 97 et lignes de bus 43 et 98 de la STIB), une dérogation d'une telle ampleur n'est pas acceptable;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :

- Les photos transmises dans le dossier démontrent que, non seulement la façade présente un intérêt, mais que les espaces intérieurs sont en bon état et que les éléments d'origine sont toujours présents (cheminées, double-portes en bois, etc.);
- Son maintien avec éventuelle transformation est souhaitable, et sa démolition ne peut pas s'envisager;
- En effet, celle-ci présente des espaces de belles proportions qui se prêtent à accueillir une famille dans le centre d'Uccle, ce pour quoi il existe un besoin et ce qui est à encourager;
- La rénovation de celle-ci est donc l'option à privilégier;

En ce qui concerne l'application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :

- Les travaux n'entraînent pas de nuisances pour le bien classé;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 02/09/2020
objet n° 15

Dossier 16-44974-2019 - Enquête n° 133/20

Demandeur : Monsieur Artur Azizyan

Situation : Chaussée de Waterloo 877

Objet : changer l'affectation d'un showroom de voiture, au rez-de-chaussée, en cabinet dentaire, modifier la toiture et rénover l'ensemble de l'immeuble

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44974-2019 introduite, en date du 25/10/2019, par Monsieur Artur Azizyan;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation d'un showroom de voitures au rez-de-chaussée en cabinet dentaire, à modifier la toiture et à rénover l'ensemble de l'immeuble sur le bien sis chaussée de Waterloo 877;

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

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

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

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

Considérant que la demande est régie par l'article 36§1, 1° du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et s'y conforme;

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

Que la demande est régie par les articles du Titre VI du RRU et s'y conforme;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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°3.5 - Toitures de qui prescrit "*les toitures sont en pentes avec un maximum de 45°*", en ce que la nouvelle toiture est plate;
 - non-respect de l'article n°5.1 - Destination de qui prescrit "*Ces zones sont affectées principalement (75% minimum) aux ateliers des entreprises artisanales et commerciales et aux dépôt annexes de celles-ci avec une affectation secondaire et accessoire de bureau, logement ou hall d'exposition pour l'atelier*", en ce que la fonction prévue est du commerce;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

25/10/2019 : dépôt de la demande;

17/12/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

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

26/03/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

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

15/06/2020 au 29/06/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

16/07/2020 : la Commission de concertation décide de reporter son avis dans l'attente de documents complémentaires;

27/07/2020 : dépôts de plans complémentaires;

02/09/2020 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 22/04/2020 :

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 :

- 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.

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire sera alors un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un ajutage à débit limité. Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.

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

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

Ajutage vers l'exutoire si 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.

Quant à la présente demande :

La demande n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Il s'agit en effet d'une démolition et reconstruction totale (sol en pente, charpente métallique et toiture) du hangar.

Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux dont résumé ci-dessus : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 L/m² de toitures y raccordés, dont le trop-plein est temporisé dans un bassin d'orage de même capacité que la citerne, avant rejet à l'égout via un ajutage de 40 mm maximum de diamètre.

Contacts utiles :

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

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

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 :

Les plans ne comportent aucune cote altimétrique.

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

Gestion des eaux usées

- Principes généraux :

- Le réseau d'égouttage des eaux usées (grises et noires) sera raccordé au réseau public d'égouttage.
- Chaque construction doit être raccordée individuellement au réseau public d'égouttage. Ce raccordement sera exécuté exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Vivaqua.
- L'implantation en planimétrie et altimétrie du raccordement sera imposée par Vivaqua.
- Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.

- Contacts :

Nouveaux raccordements : formulaires à télécharger sur le site web de Vivaqua et à renvoyer à l'adresse racc@vivaqua.be.

Câblages / luminaires / caténares fixés sur les façades

- Principes généraux :

- Comme prévu par les articles 97 à 104 de la loi du 21 mars 1991, le propriétaire du bien est tenu d'autoriser la pose de câbles et conduites d'utilité publique sur sa façade.
- Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés ou détachés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires.
- Le demandeur supportera les frais encourus par les sociétés concessionnaires pour le déplacement provisoire ou définitif de leurs installations (art. 100 de la loi du 21 mars 1991).
- En cas de modification de façade nécessitant l'enlèvement des installations techniques des concessionnaires, le demandeur devra prévoir des dispositifs permettant de refixer de manière stable et définitive ces équipements. Ces dispositifs devront être validés au préalable par les concessionnaires concernés.
- Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés, détachés et replacés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires, qui seront averties des travaux par le demandeur.
- Les frais de réparation de tout dégât causé aux installations d'utilité publique par le chantier seront réclamés au maître de l'ouvrage.

- Contacts :

- Brutélé / VOO : Rue d'Alsace Lorraine, 28 - 1050 Ixelles, 02/850.96.56, nicolas.papoudaris@staff.voo.be.
- Service communal de la Voirie / surveillance des concessionnaires : 02/348.66.40, esteinberg@uccl.brussels.

Quant à la demande :

L'attention du demandeur est attirée sur la présence de câbles de télécommunication appartenant à VOO et d'un câble de fibre optique reliant les caméras de la Police.

Ces installations ne peuvent être modifiées que par leur propriétaire respectif, à contacter avant le début des travaux.

Vu l'avis du SIAMU émis le 04/05/2020 et joint à la demande;

Considérant qu'un nouvel avis a été sollicité et sera rendu en cours de procédure ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu, formé de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements;
- o Dans ce quartier, la chaussée de Waterloo, axe structurant important de la ville, se caractérise par son tissu bâti hétéroclite, tant par la typologie des immeubles en fonction de leur date de construction, qu'en termes de gabarits et d'affectations;
- o Le plan particulier d'affectation du sol n°51, qui régit le bien, affecte cet îlot en une zone mixte, renforcée par un liseré commercial dont bénéficie la parcelle;
- o Le bien sur lequel porte la demande est actuellement presque entièrement bâti et présente un gabarit atypique et différent du contexte bâti environnant;
- o En effet, il s'agit d'une typologie de hangar, affecté à un atelier de carrosserie, uniquement sur un seul niveau, et au niveau du fond de la parcelle, ce volume est rehaussé d'un niveau pour l'aménagement de bureaux accessoires à l'atelier;
- o En situation de fait, cet espace sert de showroom pour voiture d'occasions et comporte une zone de lavage pour voitures, les bureaux étant maintenus;
- o La parcelle est presque entièrement bâtie et comporte une petite cour imperméabilisée, en fond de parcelle;
- o La parcelle a fait l'objet de plusieurs permis successifs, dont le n° 16-10834-1938 qui a pérennisé le gabarit actuel;
- o Un local, au fond de la parcelle, à côté de la cour, a été donné au rez-de-chaussée arrière du n°14 rue Framboisier et un accès y a été percé. Dès lors cette partie ne fait plus partie de la parcelle ni de la demande;
- o La maison de droite (n°875) est une maison d'habitation ancienne, avec commerce au rez-de-chaussée;
- o La maison de gauche (n°879) est un immeuble mixte de commerce et logements plus récent;

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

- o La suppression de la toiture en panneaux ondulés;

- La fermeture de la verrière existante au niveau de la toiture plate arrière;
- La création d'une nouvelle toiture plate;
- Des modifications intérieures et structurelles;
- La suppression de la citerne au profit de l'aménagement d'une cave, avec création d'un nouvel escalier;
- Des travaux d'égouttage, suite à la suppression de la citerne, avec rejet des eaux pluviales vers l'égout public;

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

- Le programme prévoit le changement d'affectation d'atelier vers un l'équipement (cabinet dentaire) avec une rénovation complète des locaux et modification de la toiture;

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

- en matière de programme :
 - l'activité proposée, cabinet dentaire, bien que non conforme au PPAS, supprime les nuisances engendrées par l'affectation actuelle, tels que les nuisances sonores et olfactives, d'un showroom de voiture avec zone de lavage;
 - elle n'est pas reprise parmi les activités interdites par l'article 4.1 du plan particulier d'affectation du sol, et il est cependant possible de l'autoriser en application de la prescription générale 0.7 du PRAS (plan postérieur au plan particulier d'affectation du sol), pour autant que la demande ait été soumise aux mesures particulières de publicité, ce qui est le cas de cette demande qui n'a pas fait l'objet de la moindre réclamation ou observation ;
 - le plan d'aménagement proposé, n'offre aucune amenée de luminosité ni même de vues sur l'extérieur;
 - bien que certains locaux du cabinet dentaire ne nécessitent aucun éclairage naturel, il est préjudiciable pour l'utilisation des cabinets de n'avoir aucun apport naturel de lumière;
 - considérant que la demande porte également sur une nouvelle toiture et qu'il est possible de percer la toiture existante par endroit, il y a lieu de prévoir des lanterneaux au niveau des cabinets n° 1 à 4 et inverser le local stérilisation et cabinet n°6 afin d'y créer un lanterneau;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit reste inchangé, hormis la modification d'une toiture légèrement en pente à une toiture plate;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la cour est maintenue et considérant son implantation entre murs, celle-ci peut être maintenue imperméable;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bâtiment ne comporte aucun emplacement de parcage, le parking se fait donc en voirie;
 - la zone est bien desservie en transports en communs (lignes de bus du TEC et de De Lijn) et le parking y reste relativement aisé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la suppression de la citerne d'eau de pluie, et le rejet de la totalité des eaux récupérées vers l'égout existant, constitue une dérogation au niveau du RCU en matière de gestion des eaux pluviales;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la demande ne renseigne pas les enseignes prévues;
 - il y a donc lieu, au moment de la pose des enseignes, de se conformer au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux ainsi qu'au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'article 126§11,1° du CoBAT (dérogations à un ppas) :
 - Dérogation à l'article 3.5 - Toiture :
 - Considérant la particularité du bâtiment existant, d'un seul niveau en partie avant, et ses possibilités d'extensions, l'utilisation d'une toiture plate permet d'assurer l'évolution du bâti;
 - Considérant également que la toiture existante n'est pas pérenne et qu'il y a lieu d'améliorer cette situation, la dérogation est acceptable;

- Dérogation à l'article 5.1 - destination :
 - Considérant qu'au niveau du PRAS, l'équipement peut être envisagé dans toutes les zones;
 - Considérant que la zone du PRAS est mixte et que l'équipement proposé reste inférieur au seuil de 1000 m²;
 - La réaffectation des bureaux à l'étage par l'accessoire du cabinet dentaire (salle de détente et salle-de-réunion, suit la motivation du changement d'affectation);
 - Considérant, dès lors que l'affectation d'équipement est cohérente et compatible avec la fonction commerciale prévue par le PPAS et le PRAS, la dérogation est acceptable;

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

- Créer des lanterneaux au niveau des cabinets dentaires 1 à 4;
- Inverser le local stérilisation et cabinet n°6 et créer un lanterneau pour le cabinet;
- Répondre au RCU en matière de gestion des eaux pluviales;
- Répondre aux règlementations en vigueur (RRU et RCU) en matière d'enseignes;

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 dispositions réglementaires et d'apport de luminosité;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la gestion des eaux pluviales doit être conforme et que les cabinets doivent pouvoir garantir un apport d'éclairage naturel;

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

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

- Prévoir des enseignes, de se conformer au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux ainsi qu'au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme;
- Prendre en compte la présence de câbles de télécommunication appartenant à VOO et d'un câble de fibre optique reliant les caméras de la Police. Ces installations ne peuvent être modifiées que par leur propriétaire respectif, à contacter avant le début des travaux;

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

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

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