

Séance du 12 janvier 2022 / Zitting van 12 januari 2022
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Uniquement pour avis de la CC :

1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.215-2021 (art.177)

Situation : Chaussée d'Alseberg

Demandeur : Société Nationale des Chemins de fer Belges (SNCB) S.A. -

Monsieur Karim Kadiri (M. Patrice Vanryckel - architecte)

(Démolir le bâtiment suite à un incendie du 12/02/2021)

(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§1.al4 du CoBAT)

2) 311/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.045-2021

Situation : Avenue du Gui 83

Demandeur : Monsieur Philippe Lambilliotte

(Régulariser une transformation d'une pièce d'eau naturelle en piscine et lagunage)

Uniquement pour avis de la CC :

3) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.113-2021

Situation : Avenue Brugmann 264

Demandeur : AK Solution sprl - Monsieur Arben Kocinaj et

DI&D management sprl - Madame Diana Strazimiri

(Ajouter un ascenseur + modifier l'aménagement intérieur au sein des appartements + remplacer les châssis en façade avant)

(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))

(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§1.al4 du CoBAT)

4) 313/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.124-2021

Situation : Avenue Wellington 116

Demandeur : La Bonne Pierre Conseil Belgique IDS Belgique Immobilier Premium S.R.L. - Monsieur Antoine Binard

(Mettre en conformité une véranda d'hiver modulable mise en œuvre sur une terrasse existante et enlever un jacuzzi pour créer une petite terrasse arborée)

Uniquement pour avis de la CC :

5) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.075-2021

Situation : Avenue du Manoir 48

Demandeur : Monsieur Patrick Zammit et Madame Christine Guyot

(Construire une annexe au 1^{er} étage en façade arrière)

(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§1.al4 du CoBAT)

6) 310/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.116-2021

Situation : Chaussée de Drogenbos 54

Demandeur : Monsieur Judczuk Wojciech

(Construire un appartement duplex + régulariser l'agrandissement des annexes à l'arrière de la maison))

- 7) 314/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.174-2021
Situation : Avenue Van Bever 26
Demandeur : Tous Ensemble Handicap ASBL - Monsieur François de Borchgrave
(Aménager un centre de résidence et un centre de jour pour personnes polyhandicapées (rénover la villa existante et construire de nouveaux bâtiments))
-

Avis reporté de la CC du 24 novembre 2021 - Uniquement pour avis de la CC :

- 8) 260/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.953-2021
Situation : Adolphe Dupuich 3
Demandeur : Madame Natalia Kandiyoti et Monsieur Ralfi Kandiyoti
(Démolir une maison existante avec conciergerie dont la période de construction date de 1988 et construire une villa uni-familiale)
-

- 9) 309/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.100-2021
Situation : Rue du Repos 50
Demandeur : Madame Eve Bouvy et Monsieur Geoffroy Goenen
(Construire une piscine de 3x8m dans le jardin d’une maison uni-familiale)

- 10) 308/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.388-2020
Situation : avenue des Hospices 113
Demandeur : Monsieur Frédéric Fulvo
(Construire une piscine de 32m² avec couverture télescopique et une cabane de jardin)
-

Uniquement pour avis de la CC :

- 11) - Demande de permis d’urbanisme n°16-46.043-2021
Situation : Avenue Dolez 233
Demandeur : Monsieur Thomas Petijean et Madame Livia Spezzani
(Rehausser la toiture et rénover une maison uni-familiale)
(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))
-

- 12) 312/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.088-2021
Situation : rue du Bourdon 365-367
Demandeur : Monsieur Krzysztof Majzner
(Transformer et agrandir l’habitation unifamiliale du n°365, démolir le garage/ atelier au n°367 et y construire une nouvelle habitation unifamiliale)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/01/2022
objet n° 01

Dossier 16-46215-2021 - Article 177 - Avis de la Commission de concertation
Demandeur : S.A. SOCIÉTÉ NATIONALE DES CHEMINS DE FER BELGES - Monsieur Karim Kadiri
Situation : Chaussée d'Alseberg - site de la gare SNCB de Calevoet
Objet : Démolir le bâtiment suite à un incendie du 12/02/21

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46215-2021 introduite en date du 16/11/2021 par la S.A. Société Nationale des Chemins de fer Belges - Monsieur Karim Kadiri ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir le bâtiment suite à un incendie du 12/02/21 sur le bien sis chaussée d'Alseberg, constituant le site de la gare SNCB de Calevoet ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

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

16/11/2021 : dépôt de la demande ;

06/12/2021 : accusé de réception d'un dossier complet ;

12/01/2022 : 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 bien concerné par la demande est l'ancien hangar à marchandises de la gare de Uccle-Calevoet ;
- Il date probablement de la même année de construction que la gare (mise en service de la gare en 1873) et est le dernier élément bâti qui jadis était exploité par un négoce de matériaux de construction;
- Il est repris à l'inventaire du Patrimoine Bruxellois mais n'est pas classé, et a été victime d'un incendie important et ravageur le 12/02/2021 ;
- Il est destiné à être desservi par la future rue du Wagon, dont le projet en tient compte dans les aménagements ;
- Il se présente comme suit :
 - Le bâtiment, qui couvre une cave, est composé d'une structure portante en briques d'une largeur d'une brique et demi. Certains murs intérieurs, plus bas, découpent le volume. Ceux-ci semblent avoir été modifiés au fil des années. Leur fonction de refend ne peut être assurée ;
 - Une charpente en bois, entièrement consumée, couvrirait le bâtiment. Un plancher intermédiaire en bois et entièrement consumé séparait le volume ;
 - Quant à ses façades :
 - Le pignon arrière semble mieux conservé que les 3 autres façades suite à l'incendie : pas de fissures importantes visibles ;
 - Le pignon avant présente plusieurs fissures à 45° visibles ;
 - La façade du côté du quai (orientée au Sud-Ouest), présente un hors-plomb important et bien visible sur une partie des maçonneries. L'auvent d'origine n'existe pas ;
 - La façade du côté de la future rue du Wagon possède encore la structure résiduelle de l'auvent mais n'est plus stable. Un hors-plomb visuel est également visible à certains endroits laissant penser à une traction de l'auvent sur la maçonnerie ;

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

- La démolition du hangar en ruine suite à l'incendie ;

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

○ en matière de programme :

- Le bâtiment est inoccupé depuis des années et était laissé ouvert et sans entretien bien avant l'incendie ;
- La démolition peut être acceptée au vu des aspects suivants :
- les dégâts importants liés à l'incendie et les murs gorgés d'eau suite à l'intervention des pompiers;
- les problèmes de stabilités évidents suite à cet incendie;
- Il constitue un chancre dans une zone sans issue, sans contrôle social et peu sécurisante, alors que la sécurité des voyageurs et des riverains doit être garantie ;

○ en matière de patrimoine :

- Ce bâtiment ne présente aucun élément particulier qui étiquetterait cet immeuble au rang de témoin privilégié du passé;
- Sa valeur patrimoniale témoigne de l'activité historique des gares (transport de marchandises) dont il constitue un complément récurrent, comme c'est le cas à la gare d'Uccle-Stalle où un entrepôt pour marchandises de même typologie est classé en tant que monument historique ;
- Cette valeur historique est liée à la datation de sa construction plus qu'à sa qualité intrinsèque ;
- Vu la vétusté de cet ensemble, la restauration de celui-ci ne paraît pas envisageable ;
- En attendant la proposition d'un éventuel projet, il y a lieu d'effectuer un aménagement paysager de qualité sur l'emprise du bâtiment existant, contribuant à un paysage plus agréable et sécurisant pour les usagers de la gare ;

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

- effectuer un aménagement paysager de qualité sur l'emprise du bâtiment existant ;

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'elle ne concerne que l'esthétique de l'emprise du bâtiment ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent prévoir un aménagement paysager ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/01/2022
objet n° 02

Dossier 16-46045-2021 - Enquête n° 311/21

Demandeur : Monsieur Philippe Lambilliotte

Situation : Avenue du Gui 83

Objet : mettre en conformité la transformation d'une pièce d'eau naturelle en piscine et lagunage.

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46045-2021 introduite, en date du 19/07/2021, par Monsieur Philippe Lambilliotte ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la transformation d'une pièce d'eau naturelle en piscine et lagunage sur le bien sis avenue du Gui 83 ;

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

Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 48 QUARTIER SUD-EST », ayant fait l'objet d'un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

Que le bien se situe sur le permis de lotir n°09 dont il constitue le lot « Lambilliotte » - le permis de lotir prime ici, étant antérieur au plan particulier d'affectation du sol ;

Que la parcelle est quasi intégralement située dans la zone tampon de 60 mètres qui entoure le Bois de Verrewinkel (site classé et zone Natura 2000) ;

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 la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2021 au 13/12/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

19/07/2021 : dépôt de la demande ;

09/08/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

12/10/2021: réception des compléments ;

15/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet ;

09/12/2021 au 23/12/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

12/01/2021 : séance publique de la Commission de concertation ;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité et sera rendu en cours de procédure ;

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité et sera rendu en cours de procédure ;

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

- l'avis de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La parcelle concernée par la demande est située dans un intérieur d'îlot très vaste et ouvert sur le bois du « Verrewinkel », dans un environnement très aéré et boisé, principalement composé de villas à 4 façades ;
- La villa située sur la parcelle concernée par la demande a été construite dans les années 1960, via le permis d'urbanisme permis d'urbanisme n°16-22676-1962 et a été transformée pour la création d'une extension en 2010, via le permis d'urbanisme permis d'urbanisme n° 16-39424-2010 ;
- Il apparaît qu'une pièce d'eau naturelle d'environ 67 m² a été construite sur la parcelle entre 2006 et 2007, sans autorisation préalable ;
- Les orthophotoplans entre 1977 et 2004 montrent une piscine implantée dans le sens longitudinal du jardin, celui de 2009 une pièce d'eau qui a la configuration de celle sur laquelle porte la demande ;
- Cette pièce d'eau naturelle a été transformée en piscine avec traitement de l'eau après 2010 car le système de lagunage n'a pas donné les résultats voulus, pour ce faire, la partie lagunage a été séparée du reste du bassin ;
- La coque de la piscine ainsi que sa géométrie n'ont pas été modifiés par rapport au permis de 2010 si ce n'est la rehausse d'un muret de séparation entre la partie bassin et le lagunage ;

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

- La mise en conformité de la piscine de 67 m² margelles comprises ;

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

- Cette piscine est implantée en zone de jardin et en dehors des zones de bâtisse, où l'implantation des piscines est possible ;
- Vu l'implantation dans la zone de construction, l'emprise de la piscine est à prendre en compte dans les calculs de l'emprise et de l'occupation du sol ;
- Le PPAS prévoit un rapport O.S. de 1/6^{ème} pour les constructions en zone aedificandi, en ce qu'ici l'indice O.S. est supérieur à cette proportion (0,22 soit 1/4,49^{ème}) du fait de l'existence de cette piscine;

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

- en matière d'implantation, de gabarit et d'esthétique :
 - La piscine est implantée à plus de 15 mètres de la limite parcellaire de fond et plus de 5 mètres de la limite de propriété du n° 79 avenue du Gui ;
 - Cette implantation permet de garantir le maintien de zones plantées et végétalisées qualitatives et garantir leur pérennité ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le solde de la parcelle est resté largement planté et végétalisé ;
- en matière de la gestion des eaux :
 - Il y a lieu de respecter l'article 14 du titre 3 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux (RCU eaux) qui se présente comme suit :
 - Les propriétaires de piscines sont tenus de respecter les conditions suivantes :
 - seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine peuvent être envoyées à l'égout public. Le débit maximal de rejet ne peut alors dépasser 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 50 mm maximum ;
 - une vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé ;
 - les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface ni être infiltrées ou rejetées dans l'environnement ;
- quant aux autres aspects techniques :
 - La piscine est chauffée par l'intermédiaire d'un échangeur thermique connecté sur la chaudière au fioul ;
 - La puissance de la chaudière est de 25Kw et cette dernière est installée dans la cave de l'habitation ;
 - La piscine n'est pas recouverte et n'est pas équipée d'un spot d'éclairage immergé, il y a aura lieu de placer un volet pour la protection de la petite faune et de placer des éclairages ambrés dirigé vers le bas ;
 - Il y a lieu de faire appel à un vidangeur agréé pour la vidange ;

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 :
- Seule la densité d'occupation du sol est légèrement dépassée : le seuil de 16,66% est dépassé de 5,84% ce qui est raisonnable dans le cas où le PPAS s'appliquerait ici, ce qui n'est pas le cas ;
- S'agissant d'une piscine (ouvrage à même la surface du sol) l'impact visuel est quasi-nul ;
- Cette pièce d'eau était déjà mentionnée dans le permis d'urbanisme n°16-39424-2010 comme bassin naturel, seule la rehausse d'un muret a été réalisée pour diviser ce bassin en une piscine et un bassin de lagunage avec des plantes aquatiques ;
- La superficie du jardin reste importante ;
- La demande est acceptable car la piscine est proche de la maison, laisse un grand jardin et respecte le bon aménagement des lieux ;

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

- respecter l'article 14 du titre 3 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux ;
- placer un volet pour la protection de la petite faune ;
- placer des éclairages ambrés dirigé vers le bas ;

Considérant qu'en ce qui concerne les travaux de mise en œuvre :

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux de mise en œuvre doivent :
avoir débuté dans un délai de 6 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 de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/01/2022
objet n° 03

Dossier 16-46113-2021 - Avis de la Commission de concertation

Demandeur : AK SOLUTIONS S.P.R.L. - DI&D MANAGEMENT S.P.R.L. c/o Madame Diana Strazimiri

Situation : Avenue Brugmann 264

Objet : ajouter un ascenseur, modifier l'aménagement intérieur au sein des appartements, modifier la façade arrière et remplacer les châssis en façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46113-2021 introduite en date du 14/09/2021 par AK SOLUTIONS S.P.R.L. et DI&D MANAGEMENT S.P.R.L. c/o Madame Diana Strazimiri ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à ajouter un ascenseur, à modifier l'aménagement intérieur au sein des appartements, à modifier la façade arrière et à remplacer les châssis en façade avant sur le bien sis avenue Brugmann, 264 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;
- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

14/09/2021 : dépôt de la demande ;

18/10/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

29/10/2021 : réception des compléments ;

08/12/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

12/01/2022 : séance publique de la Commission de concertation ;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 08/12/2021 ;

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 situé proche de la place Vanderkindere, nœud modal en matière de transports et centre d'un noyau commercial important de la commune ;
- Dans ce quartier, l'avenue Brugmann présente une grande qualité de bâti dont la plupart des constructions sont inscrites à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine ;
- L'immeuble n°264 sur lequel porte la demande présente un gabarit R+1+Toiture à versants et date du début du siècle dernier ;
- Le bâti environnant est composé de maisons typiques du début du XX^{ème} siècle dont la plupart ont conservé leur caractère originel tel que les divisions des châssis, les garde-corps en fonte ou en ferronnerie, les moulures des menuiseries ;

- Le bâti environnant est homogène. A l'arrière il y a beaucoup d'annexe de profondeurs différentes ;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande était initialement une élégante maison unifamiliale, de gabarit R+1+toiture à versants avec une lucarne en maçonnerie avec fronton qui prolonge la travée droite de la façade (niveau du 2^{ème} étage ci-après) ;
- Elle a fait l'objet d'une division récente (PU n°16-45307-2020) et se compose comme suit :
 - au sous-sol et rez-de-chaussée : un appartement à 2 chambres en duplex ;
 - au 1^{er} étage et à l'entresol : un appartement à 2 chambres + bureau ;
 - au 2^{ème} étage et sous toiture : un appartement à 2 chambres en duplex ;

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

- l'ajout d'un ascenseur desservant les niveaux R à R+2 ;
- des modifications intérieures des aménagements ;
- le remplacement des châssis en façade avant ;
- la modification de baies en façade arrière ;

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

- Les actes et travaux projetés complètent le permis d'urbanisme n°16-45307-2020 en ce qu'ils portent sur une amélioration des logements autorisés ;
- Ces interventions en termes d'espace, de confort thermique, d'éclairage naturel et de fonctionnalité des logements pérennisent ce patrimoine de valeur dans son nouveau programme de 3 logements idéalement situés au regard de l'offre en commerces, équipements et transports en commun ;

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

- en matière de programme :
 - la majorité des modifications intérieures des appartements peuvent s'envisager. En effet :
 - l'ouverture totale entre la salle à manger et la cuisine au rez-de-chaussée permet d'agrandir visuellement les pièces de vie ;
 - la suppression de l'escalier en colimaçon dans la chambre secondaire permet d'offrir davantage d'espace au 1^{er} étage ;
 - la suppression de la chambre au 2^{ème} étage offre de grands espaces de vie au 3^{ème} étage tout en conservant deux chambres confortables au 4^{ème} étage ;
 - la suppression de l'entresol permet de disposer des deux chambres de l'appartement du 1^{er} étage au même niveau ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - aucune modification volumétrique n'est envisagée ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Les modifications apportées en façade arrière ne modifient pas l'esthétique générale de cette façade mais permettent un meilleur éclairage des appartements, ce qui est appréciable ;

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

- La porte d'entrée est conservée et restaurée ;
- Les châssis sont remplacés par des châssis aux divisions identiques et en bois mais de teinte blanche ;
- La création d'un sas au 1^{er} étage réduit trop fortement la perception d'origine de cet espace présentant une belle hauteur sous plafond et risque de dénaturer l'espace ;
- Il en va de même pour le volume de l'ascenseur qui dénature le hall d'entrée et la pièce principale côté rue au 1^{er} étage qui présente des décors et des proportions à conserver ;

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

- supprimer la cage d'ascenseur ;
- ne pas créer de sas d'entrée (cloison) dans l'appartement du 1^{er} étage ;

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'elle ne concerne qu'un aménagement intérieur et les châssis ;
- 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 la modification / les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée / les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui l'impose / les imposent ;
- de modifier les formulaires en conséquence ;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/01/2022
objet n° 04

Dossier 16-46124-2021 - Enquête n° 313/21

Demandeur : S.R.L. La Bonne Pierre Conseil Belgique IDS Belgique Immobilier Premium c/o Monsieur Antoine Binard

Situation : Avenue Wellington 116

Objet : mettre en conformité la construction d'une véranda d'hiver modulable mise en œuvre sur une terrasse existante et enlever un jacuzzi pour créer une petite terrasse arborée

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46124-2021 introduite, en date du 21/09/2021, par la S.R.L. La Bonne Pierre Conseil Belgique IDS Belgique Immobilier Premium c/o Monsieur Antoine Binard ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la construction d'une véranda d'hiver modulable mise en œuvre sur une terrasse existante et enlever un jacuzzi pour créer une petite terrasse arborée sur le bien sis avenue Wellington, 116 ;

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

Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « N° 48bsi&ter QUARTIER SUD-EST », ayant fait l'objet d'un arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 10/06/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au CoBAT :

- o application de l'article 188/11 §1er du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS, le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS N° 48 QUARTIER SUD-EST », ayant fait l'objet d'un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 10/06/1993, en ce que, le recul de 5 mètres par rapport aux limites mitoyennes n'est pas respecté, ainsi que la surface d'occupation du sol ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2021 au 23/12/2021 inclus et l'absence de réclamation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

21/09/2021 : dépôt de la demande ;

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

28/10/2021 : réception des compléments ;

29/10/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

29/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet ;

09/12/2021 au 23/12/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

12/01/2022 : 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 :

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par des villas implantées dans la verdure ;
- o L'avenue Wellington présente ainsi un caractère paysager et verdurisé dans lequel s'implantent des villas de gabarits très différents en terme de volume, eu égard notamment aux superficies différenciées des parcelles ;

- o La parcelle sur laquelle porte la demande est particulièrement étroite ;
- o Orientée à l'Ouest du côté de l'avenue et à l'Est vers l'intérieur de l'îlot, cette parcelle bénéficie d'un aménagement paysager du terrain (très profond) qui comprend :
 - o un beau cèdre à l'arrière de la maison ;
 - o des frondaisons importantes sur la limite parcellaire gauche ;
- o La maison qui s'y trouve :
 - o est implantée en recul par rapport à l'alignement de l'avenue, présente un gabarit de R+1+étage en recul ;
 - o a été transformée par le permis d'urbanisme n°16-39914-2011 ;
 - o a ensuite fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-40663-2012 qui a conservé le programme d'une maison unifamiliale, en optant pour une typologie contemporaine aux volumes cubiques avec terrasses et toits plats, à l'instar du gabarit et du volume octroyé par le permis n°16-39914-2011 ;
 - o a ensuite fait l'objet du permis d'urbanisme 16-41901-2014, qui vise l'agrandissement de la villa ;
 - o a fait l'objet du permis d'urbanisme 16-42280-2015, qui vise l'agrandissement du living ;
 - o a enfin fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme (dossier n°16-45672-2021) pour mettre en conformité les actes et travaux relatifs aux aménagements extérieurs de la maison unifamiliale : création d'un jardin d'hiver modulable sur une terrasse existante, construction d'une piscine hors sol, enlèvement du jacuzzi pour créer une petite terrasse arborée ;
- o La maison voisine de gauche (n°112) :
 - o est également implantée à la hauteur de la maison de la demande et à moins de 5 mètres de la limite mitoyenne ;
 - o présente un gabarit similaire à la maison existante sur laquelle porte la demande mais un volume général plus important, avec un volume de toiture nettement plus élevé ;
 - o présente :
 - un gabarit similaire à la maison existante sur laquelle porte la demande,
 - un volume général cependant plus important, avec un volume de toiture nettement plus élevé ;
- o La maison voisine de droite (n°118) :
 - o est implantée au Sud et plus en recul que la maison sur laquelle porte la demande ;
 - o présente un gabarit de R+1+toiture et s'implante à environ 3,20 mètres de la limite parcellaire commune avec le projet ;

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

- o Un programme comparable à celui qui a fait l'objet du refus de permis d'urbanisme n°16-45672-2021, hormis pour la piscine (la présente demande ne porte pas sur la piscine) ;
- o La mise en conformité d'une véranda d'hiver mise en œuvre sur une terrasse existante ;
- o Le prolongement de la terrasse existante ;

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

- o en matière de programme :
- o la demande maintient le programme d'une maison unifamiliale ;
- o la piscine doit être considérée comme une construction soumise au respect des indices de densité du bâti pour sa surface située en zone aedificandi par le plan particulier d'affectation du sol ;
- o en matière d'implantation et de gabarit :
- o la véranda et la terrasse telles que proposées sont plus étroites (538cm) que le bâtiment existant (738cm) ;
- o l'occupation au sol est normalement limitée à 1/6 de la parcelle (OS), ici, elle atteint 0,18, soit 1/5,54 ;
- o en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- o le jardin paysager est de qualité et n'est pas modifié ;

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

- o En ce qui concerne le motif d'enquête : application de l'art. 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS ;
- o L'ajout de la véranda et de la terrasse se font en dérogation de la limite de 5 mètres par rapport aux limites mitoyennes, mais le terrain est très étroit et l'extension proposée est plus étroite que le bâtiment principal, lui aussi ne respectant pas ces limites de 5 mètres par rapport aux limites mitoyennes, cette demande est donc acceptable ;

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

- o Démonteur la piscine irrégulière et refusée par le permis précédent ;

Considérant qu'en ce qui concerne les travaux de mise en œuvre :

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux de mise en œuvre devront :
avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme ;
être terminés dans un délai de 6 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 de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué.

La dérogation au PPAS, article n°1.6, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/01/2022
objet n° 05

Dossier 16-46075-2021 - Avis de la Commission de concertation

Demandeur : Monsieur et Madame Patrick Zammit et Christine Guyot

Situation : Avenue du Manoir 48

Objet : construire une annexe au premier étage en façade arrière et mettre en conformité la modification de la lucarne située en façade arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46075-2021 introduite, en date du 06/08/2021, par Monsieur et Madame Patrick Zammit et Christine Guyot ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une annexe au premier étage en façade arrière et mettre en conformité la modification de la lucarne située en façade arrière sur le bien sis avenue du Manoir, 48 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

10/08/2021 : dépôt de la demande ;

10/09/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

20/10/2021: réception des compléments ;

08/12/2021 : accusé de réception d'un dossier complet ;

12/01/2022 : 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 principalement résidentiel, bâti en ordre ouvert, et où les maisons sont principalement jumelées 2 par 2 et implantées en recul ;
- La maison sur laquelle porte la demande est de type 3 façades et date de 1927 mais n'est pas reprise à l'inventaire officiel du patrimoine Bruxellois ;
- Elle a fait l'objet d'une autorisation de transformations en 1945 (permis d'urbanisme n°16-12548-1945) et d'une autorisation pour la construction d'un garage en 1993 (permis d'urbanisme n°16-31956-1993) ;
- La maison présente des jeux de volumes et de parements marquant plus particulièrement le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage par un revêtement de briques foncées. Le 2^{ème} étage est en retrait en façade arrière ;
- Le mur mitoyen de gauche est plus haut et plus profond à l'arrière ;
- La zone de recul est marquée par une haie basse ;
- Elle a fait l'objet d'une transformation récente (permis d'urbanisme n°16-44418-2018, visant la création d'une annexe dans la continuité de la cuisine existante en façade arrière de la maison et l'élargissement de la lucarne arrière) qui a autorisé les travaux suivants :
 - la suppression de l'escalier droit menant au rez-de-chaussée,
 - l'extension du rez-de-chaussée jusqu'au mur mitoyen,
 - la réalisation d'un balcon et un escalier hélicoïdal,
 - l'élargissement de la lucarne existante sur le versant arrière,
 - la rehausse de la toiture plate de la salle à manger pour former une toiture plate uniforme,

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

- La construction d'une extension en façade arrière au 1^{er} étage ;
- La mise en conformité de la modification de la lucarne située en façade arrière ;

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

- en matière de programme :
 - l'extension proposée est souhaitée afin d'inscrire une grande salle de sport à l'arrière de la chambre principale et un bureau donnant sur le jardin ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les travaux s'accrochent au mur mitoyen sans en modifier le profil ;
 - l'extension s'aligne sur le profil de la façade de la maison qui lui est mitoyenne et ne déroge donc pas au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de gabarit ;
 - la lucarne aménagée en façade arrière a été agrandie de manière à créer un volume plus harmonieux et avoir moins de discordance en façade arrière ; Cette mise en conformité peut donc s'envisager ;

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 et l'application de l'art. 207 §1al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :

- Les transformations extérieures modifient la façade latérale visible depuis l'espace public ;
- L'extension proposée tente de trancher avec le style de la maison, par le revêtement en enduit blanc et de grandes baies vitrées ;
- L'extension proposée ne devrait cependant pas s'implanter dans l'alignement de la façade latérale d'origine en brique mais davantage en retrait afin de conserver la lisibilité du bâtiment original ;

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

- reculer la façade latérale de l'extension de 0,40 cm de manière à conserver la lisibilité de la façade latérale d'origine de la maison ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

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

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/01/2022
objet n° 06

Dossier 16-46116-2021 - Enquête n° 313/21

Demandeur : Monsieur Judczuk Wojciech

Situation : Chaussée de Drogenbos 54

Objet : Construire un appartement duplex et mettre en conformité l'agrandissement des annexes à l'arrière de la maison

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46116-2021 introduite, en date du 17/09/2021, par Monsieur Judczuk Wojciech ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un appartement duplex et à mettre en conformité l'agrandissement des annexes à l'arrière de la maison sur le bien sis chaussée de Drogenbos 54 ;

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

Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°5 - hauteur de la façade avant qui prescrit "la hauteur de la façade avant de la construction mitoyenne ne peut : ... être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée...", en ce que, ici, la hauteur de façade est supérieure à celle du voisin de droite de 168 centimètres et supérieure à la maison de gauche (non-mitoyenne) de 192 centimètres ;
 - non-respect de l'article n°6 - la toiture qui prescrit "la toiture répond aux conditions suivantes ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut...", en ce que, ici, le profil mitoyen dépasse ses deux voisins ;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de normes d'habitabilité des logements :
 - non-respect de l'article n°10 - éclairage naturel qui prescrit "La superficie nette éclairante est de minimum 1/5^{ème} de la superficie plancher... 1/12^{ème} pour les versants de toiture", en ce que, ici, la superficie nette éclairante est insuffisante ;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de stationnement :
 - non-respect de l'article n°6 - règle générale qui prescrit "le nombre d'emplacement de parcage à prévoir est, au minimum : d'un emplacement par logement", en ce que, ici, aucun parking n'est proposé pour le nouveau duplex ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2021 au 23/12/2021 inclus et l'absence de réclamation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

17/09/2021 : dépôt de la demande ;

04/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet ;

09/12/2021 au 23/12/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

12/01/2022 : séance publique de la Commission de concertation ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison et le garage sur lesquels porte la demande sont implantés en ordre fermé et à l'alignement, le long de la chaussée de Drogenbos ;
- La maison présente un gabarit R+2+toiture à versants, et le garage présente un gabarit R+ toiture plate;
- La maison de droite, numéro 56, présente un gabarit identique R+2+toitures à versants ;
- La maison de gauche, numéro 46 présente un gabarit R+2+toiture mansardée ;
- Il existe une allée d'une largeur de 4 mètres pour véhicules fermée à rue par une grille entre la maison objet de la demande et son voisin de gauche (numéro 54), à son bénéfice ;

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

- La démolition du garage se trouvant à gauche ;
- La reconstruction de ce garage ainsi que d'un appartement en duplex au-dessus de celui-ci par l'augmentation du gabarit de ce bâtiment (ajout de deux étages) ;
- La rénovation de la maison de droite avec la mise en conformité de ses annexes situées en partie arrière et notamment la cour qui a été couverte ;

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

- Garder la maison de droite comme existant :
 - Rez-de-chaussée : un séjour et une salle-à-manger plus la cuisine dans l'annexe réalisée à mettre en conformité ;
 - 1^{er} étage : deux chambres et une salle-de-bains ;
 - 2^{ème} étage sous combles : deux chambres et une salle de bains ;
- Démolir le garage existant et le reconstruire et ajouter par-dessus un appartement en duplex :
 - Rez-de-chaussée : garage existant reconstruit et entrée appartement ;
 - 1^{er} étage : un séjour, une cuisine et une toilette ;
 - 2^{ème} étage sous toiture-plate : deux chambres et une salle de bains ;

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

- Maison existante de gauche :
 - La maison existante n'est pas modifiée, la demande concerne uniquement la mise en conformité des annexes en façade arrière dont la cour a été recouverte ;
 - La régularisation de ces annexes permet de placer la cuisine dans un des annexes arrière et ainsi donner plus de respiration aux espaces de vie de cette « petite maison » ;
 - Une demande de dérogation est nécessaire pour les surfaces d'éclairage naturel des espaces de vie de cette maison : pour les trois pièces de vie (53 m²), il y a une surface d'éclairage de 4,86 m² et un lanterneau de 1,40 m², il semble difficile de faire mieux au vu de la configuration de la maison et de son environnement ;
- Garage et duplex de droite :
 - Le garage est reconstruit pour partir d'une base saine et isolée pour y ajouter un appartement duplex aux étages ;
 - Le duplex qui propose deux chambres est de qualité et propose des espaces confortables et conformes au RRU ;

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

- en matière de programme :
- le projet conserve une fonction de logement en ajoutant un logement supplémentaire au sein des deux immeubles présentant de belles qualités d'habitabilité et répondant aux besoins sociaux de ce quartier plutôt modeste ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- le projet s'inscrit presque dans les gabarits existants, seulement ici, il s'agit d'un toit plat dépassant le niveau de corniche du voisin, ce qui est acceptable au vu des autres immeubles de la rue présentant les mêmes caractéristiques ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- le bien dispose d'un jardin ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- seulement la maison de droite dispose garage privatif ;

- le projet propose l'aménagement d'un espace pour les vélos, de sorte à promouvoir les modes de déplacements actifs ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- le projet n'aura pas d'impact sur les installations de gestion des eaux de pluie existantes ;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.5 et 6 du titre I du RRU - hauteur façade et toiture :
- Le dépassement en hauteur de la façade est raisonnable et correspond au gabarit d'autres bâtiments dans la rue (R+2+Toiture plate) ;
- Cependant, le traitement de la façade, en terme de hauteur, rompt significativement la skyline du bâti et cette dérogation ne peut être acceptée ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.10 du titre II du RRU - éclairage naturel :
- Le manque d'éclairage naturel est un problème existant dans la situation de droit et de fait, ce qui a été réalisé en tient compte et il semble difficile de l'améliorer ;

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

- Modifier le profil de toiture en réalisant soit une toiture à versants soit une autre géométrie pour éviter la présence du « triangle » visible de la rue ;
- Verdurer les toitures plates des annexes en façade arrière ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que il s'agit d'un petit changement de volume ;
- d'être accessoires en ce que elle ne demande pas de modification des fonctions telles que proposées ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la volumétrie telle que proposée ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi des dérogations à l'article 10 du Titre II, l'article 6 du Titre VIII et à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (au niveau de la façade arrière).

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/01/2022
objet n° 07

Dossier 16-46174-2021 - Enquête n° 314/21

Demandeur : A.S.B.L. TOUS ENSEMBLE HANDICAP - Monsieur François de Borchgrave

Situation : Avenue Van Bever 26

Objet : aménager un centre de résidence et un centre de jour pour personnes polyhandicapées (rénover la villa existante et construire de nouveaux bâtiments)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46174-2021 introduite en date du 12/11/2021 par l'A.S.B.L. TOUS ENSEMBLE HANDICAP c/o Monsieur François de Borchgrave ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager un centre de résidence et un centre de jour pour personnes polyhandicapées (rénover la villa existante et construire de nouveaux bâtiments) sur le bien sis Avenue Van Bever 26 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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 des articles 216 et 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit sur la liste de sauvegarde, et inscrit de ce fait d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2021 au 23/12/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Pétitions : craintes liées à la mobilité : trafic supplémentaire, parking insuffisant car déjà saturé dans le quartier et nuisances sonores éventuelles liées au bâtiment pouvant accueillir des événements côté Van Bever ;*
- *Favorable dans l'ensemble mais demande d'augmentation du stationnement sur la parcelle + Il conviendrait également à notre sens que la commune d'Uccle règle le stationnement avenue van Bever de manière équitable et globale pour TOUTE l'avenue ;*
- *Surpris de l'introduction du permis d'urbanisme tel que déposé et ne répondant pas aux remarques faites lors de réunion informelle + Manque de places de stationnement avec répercussions au niveau du trafic supplémentaire induit par ce type d'hébergement : allées et venues des occupants du centre de jour par shuttle bus, des visiteurs des résidents, ainsi que du personnel, des livreurs et tous les corps de métier impliqués ; répercussions des parkings de notre rue déjà saturés. Le projet prévoit trop peu de parkings pour les voitures des visiteurs et du personnel + dérogation à l'article 15 du RRU titre 8 + nuisances sonores liées à la salle polyvalente (demande de garantie acoustique) ;*
- *Opposition ferme sur le projet cause augmentation de la circulation et manque de places de parking ;*

- Réclamation totalement positive ! « Tôt ou tard de toute façon il y aura à cet emplacement un projet immobilier car les promoteurs sont à l'affût d'une telle situation. Que ce soit des logements pour personnes handicapées, ou co-location fortement à la mode, ou tout autre projet immobilier rentable pour des investisseurs. Alors, ni le manque de parking Avenue Van Bever, ni le problème de nos infirmières, médecins, plombiers, électriciens ou visites privées, ou la cadence du trafic ne feront pas partie de leurs soucis ! Nous y sommes en ville et il y aura toujours un revers à la médaille » ;
- Soutien total au projet : « Si le prix à "payer" par notre société se limite à quelques minutes de plus passées à trouver un emplacement de parking, celui-ci est négligeable par rapport à la portée du projet. Je suis certain qu'un aménagement mineur dans la zone d'accès du projet pourrait d'ailleurs apporter un petit apaisement à ceux pour lequel le prix d'une minute de recherche de parking vaut d'avantage que le bien-être de la communauté au quelle ce projet est offert." ;
- Défavorable au projet : pas d'accès prévu rue de Chalets (car exclu dans l'acte de vente) alors qu'il y a moins de circulation et cela simplifierait le projet + La rue Van Bever est déjà très dense en circulation et avec un stationnement impossible en journée, notamment à cause de la gratuité illimitée sur une grande partie de la rue et la présence de : B19 party/congrès centre, David Lloyd (les gens stationnent pour plusieurs heures voire des demi-journées), Personnel de l'IRSA , Personnel des magasins et entreprises des environs à cause de la gratuité de parking, Habitants et visiteurs de l'Av Van Bever , Circulation accrue depuis la fermeture du Bois de la Cambre, Accès vers la forêt depuis la fermeture des parkings Drève de Lorraine ;
- Soutien le projet et le problème de stationnement est à trouver par la Commune et non par le demandeur de permis ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

12/11/2021 : dépôt de la demande ;

29/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS ;

09/12/2021 au 23/12/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

12/01/2022 : 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 en date du 29/11/2021 et émis le 10/01/2021 :

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

Arbres à haute-tige :

Modalités :

- Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 8 arbres de haute-tige de circonférences non renseignées.
- Il s'agit de 6 érables, un frêne et un noyer.
- Les plans ne sont pas très clairs sur l'implantation des arbres à abattre comme à conserver, il convient de les clarifier (inscription directe sur les plans, code couleur etc.).
- La parcelle contient également deux arbres inscrits sur liste de sauvegarde : un marronnier commun (n°7032) et un if commun (n°7033) qu'il convient de protéger et préserver à tout prix.
- Le projet prévoit la conservation de 30 arbres de haute-tige de circonférence également inconnue.
- Les plans sont également à compléter avec les caractéristiques des arbres à conserver.
- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.
- Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 18 arbres de haute-tige de 8 essences différentes. Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 12/14 cm de circonférence à la plantation.
- Le projet propose une palette arborée intéressante et variée tout en restant complètement indigène et en évitant les variétés horticoles ou sensibles au réchauffement climatique.
- En cas de modification de cette palette, le Service Vert recommande continuer dans cette optique et de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Le choix des essences d'arbres à haute-tige se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :
- Arbres haute tige : Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.
- Ces replantations sont à effectuer au plus tard dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier et la finalisation des fosses de plantation, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.

Haies :

Modalités :

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation de haies vives et champêtres sur l'ensemble des limites de la parcelle.
- Celles-ci doivent être constituées de haies vives de 2 m de hauteur maximum, et étayées de fils lisses ou treillis métallique. Les clôtures en bois sont également autorisées.
- Le Service Vert impose que la force de ces plantations arbustives soit d'au moins 150 cm de hauteur à la plantation, ceci afin de permettre une délimitation optimale du site dès la fin des travaux.
- Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Le choix des essences de plants de haie se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :
- **Haies :** Aubépine, Bourdaine, Buis, Charme, Cornouiller, Erable champêtre, Fusain, Hêtre, Houx, Néflier, Orme champêtre, Viorne, Troène, etc.

Massifs de plantations :

Modalités :

- Le projet prévoit la plantation de plusieurs massifs arbustifs ou de sujets isolés. Le Service Vert impose que la force de ces plantations soit de 80/100 cm de hauteur minimum à la plantation.
- Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Le choix des arbustes se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:
- **Arbustes:** Amélanchier, Aubépine, Argousier, Baguenaudier, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epinevinette, Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.

Toitures vertes :

Modalités :

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation d'une toiture végétalisée sur un ou plusieurs volumes de toitures plates projetées
- Ces plantations doivent être composées d'essences indigènes possédant un système racinaire et un développement adapté à ce type d'aménagement.
- L'aménagement de ces toitures végétalisées devra respecter les normes de sécurité incendies des toitures vertes, à savoir un compartimentage des zones de végétation par des matériaux inertes, non-organiques (dalles en pierre, sable, gravier, etc.) ainsi qu'une composition de substrat à base de matériaux incombustibles (min. 60mm). Se référer aux arrêtés du Roi du 19 décembre 1997 et du 4 avril 2003 pour plus d'informations.

Zone de protection des arbres :

Modalités :

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

Zones de recul :

Modalités :

- Les plantations en zone de recul devront être implantées et entretenues dans l'optique de ne pas empêcher l'accès à l'espace public, de ne pas menacer la sécurité des passants et de ne pas entraver le fonctionnement des infrastructures d'intérêt public comme les câbles, l'éclairage public, les conduites aériennes ou souterraines, les plantations communales, etc.

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 29/11/2021 et émis le 11/01/2021 :

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

Adéquation du projet à l'espace public et stationnement

Principes généraux :

Le projet ne peut nécessiter de modification substantielle de l'espace public, sauf moyennant l'obtention préalable d'un permis d'Urbanisme tendant à cette modification ou une dispense de permis d'urbanisme en application de l'arrêté de « minime importance » adopté par Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008.

Quant à la demande :

L'intitulé de la demande omet de mentionner la modification du domaine public pour le rendre conforme au nouvel aménagement privé alors que le plan 07 en prévoit de conséquentes.

Ces modifications sont par ailleurs différentes et beaucoup plus importantes sur le plan du RDC (nr 07 de 22) que sur le plan d'implantation (nr 02 de 22) où seule une fosse d'arbre est déplacée :

- Translation de l'accès carrossable vers la limite est;
- Net élargissement de cet accès carrossable, qui condamne 2 places de parking public;
- Absence de délimitation des deux places de parking encadrant cet accès, pouvant faire hésiter les automobilistes à s'y garer;

- Création de deux emplacements de parking pour handicapé, plus un autre emplacement de même largeur mais dépourvu de logo;
- Confiscation de la quasi-totalité du parking public au droit de la parcelle au profit de l'accès carrossable et d'emplacements élargis dont seulement deux sont formellement identifiés comme destinés aux handicapés, les autres étant déjà configurés pour le devenir à terme.
- En l'absence de zone de stockage des poubelles, il est par ailleurs craint que l'une des places de parking non délimitées encadrant l'accès soit utilisée de manière privative pour y laisser les containers poubelles le jour de collecte, confisquant de ce fait du stationnement public.

Il est donc demandé de lever l'ambiguïté entre les deux plans et de lister précisément les modifications du domaine public, sous la forme d'un plan superposant la situation existante (à dessiner en lignes pointillées) et la situation projetées (en lignes continues).

La noue d'infiltration est implantée trop près de l'avenue des Chalets, au risque d'y provoquer un effondrement de voirie en cas d'infiltration d'eau dans le sous-sol (non homogène) de la rue. Il est demandé de l'éloigner de minimum deux mètres et de soigner l'étanchéité de la berge longeant la voirie.

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

Gestion des eaux usées

Principes généraux :

- Conformément à l'article 7 du chapitre II des Conditions Générales de l'IBrA (devenue Vivaqua), chaque immeuble branché à l'égout doit, sauf cas exceptionnel, disposer d'un raccordement particulier. Vivaqua apprécie les cas où l'établissement d'un ou plusieurs raccordements supplémentaires se justifierait.
- 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.
- Il appartient au demandeur de se renseigner auprès de Vivaqua quant à la présence d'un égout et à la possibilité d'y raccorder sa construction.

Contacts :

- Nouveaux raccordements : formulaires à télécharger sur le site web de Vivaqua et à renvoyer à l'adresse racc@vivaqua.be.
- VIVAQUA Assainissement - secteur Lusambo : rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest; 02/334.37.76, resnet_lusambo@vivaqua.be.
- En cas d'ouvrages enterrés (collecteur du Hain, zone de protection de captage) : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, installinfo@vivaqua.be.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

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

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

Un ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m³ est une installation classée devant faire l'objet d'une déclaration de classe 3 ou devant être intégrée à un permis de classe supérieure s'il est

nécessaire. Dans le cas d'un ouvrage de temporisation combiné avec une citerne de récupération, seule la contenance effective de rétention temporaire sera prise en compte.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

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

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 via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire ainsi que par les services communaux concernés. Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, le demandeur est tenu de communiquer la motivation de cette situation. Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

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 l'espace public : conformément à l'article 26 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés privées.

Quant à la présente demande :

La proposition est conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux.

Il est cependant demandé de positionner la noue (oued) à minimum 2 mètres de distances de l'avenue des Chalets, afin d'éviter tout risque d'excavation sous la chaussée en cas d'infiltration et tout débordement sur celle-ci en cas de pluie excédant les calculs.

Contacts utiles :

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

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

Piscine

Seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine l'eau peuvent être envoyées à l'égout public. Le débit maximal de rejet ne peut alors dépasser 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 40 mm maximum.

Une vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé;

Les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface ni être infiltrées.

Services publics

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

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

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

- l'avis FAVORABLE du Service de l'Environnement (sans conditions) sollicité en date du 29/11/2021 et émis par email le 10/01/2022 :

Considérant que le projet:

- Concerne une parcelle traversante allant jusqu'à l'Avenue des Chalets;
- Comporte 2 arbres remarquables sur la parcelle (un if de 15m et un marronnier de 22m);
- Prévoit d'abattre 8 arbres (érables, frêne, noyer);
- Prévoit un volume de 8,5m³ pour la citerne eau pluie (7,5m³ + 1m³ pour la serre);

- Prévoit un volume de 35,1m³ pour le dispositif gestion eaux pluviales (29,2 m³ via oueds infiltrants, 5,9m³ BO eaux terrasses);
- Prévoit d'envoyer les eaux usées et de terrasses vers les égouts;
- Prévoit 6 emplacements de parking;
- Prévoit 16 places vélos et 2 tricycles thérapeutiques;
- Est situé en zone 3 de captage de Vivaqua;
- Prévoit une piscine thérapeutique dans la Résidence avec évacuation des back wash vers l'égout et une vidange annuelle par camion;
- Prévoit la plantation d'une végétation dense comportant 18 arbres (érables, chênes,...) dont un noyer et le maintien et la protection des 2 arbres remarquables;
- Prévoit que le relief naturel soit maintenu au maximum;

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

- Vu que l'avis du SIAMU a été sollicité en date du 29/11/2021 ;
- 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 à la fois résidentiel, bâti de constructions en ordre ouvert, de villas ou d'immeubles à appartements, et à la fois mixte (club de sports, centre B19 etc) et à proximité des activités commerciales et de services de la chaussée de Waterloo ;
- L'îlot comprend des constructions de dimensions et styles architecturaux variées,
- La parcelle sur laquelle porte la demande traverse l'îlot (près de 110 mètres de profondeur) jusque l'avenue des Chalets,
- Dans l'avenue Van Bever, le stationnement est organisé perpendiculairement à la voirie,
- L'avenue des Chalets est étroite, pavée, sans trottoir ni stationnement. Elle est bordée de haies, d'arbres et présente un aspect très bucolique,
- La maison n°26 sur laquelle porte la demande est implantée en recul important (près de 30 mètres) de l'avenue Van Bever, avec une allée axée sur la villa,
- La parcelle accueille deux arbres remarquables : un If commun et un Marronnier commun,
- Le relief est marqué par une pente descendante vers l'avenue des Chalets,
- Le couvert végétal est important, composé d'arbres, autour de la parcelle et dans la zone de recul de l'avenue des Chalets,
- Les immeubles de droite (n°28et 28A) sont implantés sur une parcelle également traversante, plus large,
- La parcelle de gauche (n°24) n'est pas traversante et comprend un immeuble à appartements. A l'arrière de cet immeuble, côté avenue des Chalets, se situe une villa n°29A de gabarit R+1+T,
- Les deux immeubles n°28 - 28A Van Bever ont un seul accès carrossable via l'avenue van Bever,

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

- La rénovation de la villa existante ;
- La construction d'une résidence et d'un centre de jour pour personnes polyhandicapées, annexé à la villa rénovée et présentant un gabarit inférieur (en hauteur) à la villa implantée en intérieur d'îlot ;
- La construction d'une serre vitrée dans le jardin en intérieur d'îlot ;
- La construction d'un pavillon situé à l'alignement du côté de l'avenue Van Bever, de plain-pied, avec une hauteur maximale de 5,64 m et un toit en pente, et 2,55 m au point le plus bas ;
- La modification des abords (voirie) du site côté avenue Van Bever : la demande de déplacement d'un lampadaire et d'un arbre pour l'accès au site et la demande de deux emplacements PMR devant le site;

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

- Le projet s'intègre dans un contexte de manque de logements pour les personnes handicapées dans le Région Bruxelloises (et en Belgique en général), ce qu'il y a lieu d'encourager étant donné l'importance de trouver une place pour les personnes handicapées dans la société (inclusion) ;
- Le projet tient compte de l'humain et de l'environnement, il tente de créer une synergie entre les résidents, le quartier, le paysage existant et les éléments paysagés proposés ;

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

- en matière de programme :
 - considérant que le programme concerne un centre pour handicapé et n'a pas pour vocation de louer ses espaces pour des événements privés ;
 - le projet se conforme au PRAS qui précise :
 - « 1.1. Ces zones sont affectées aux logements 1.2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la

superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 250 m² » en ce qu'il prévoit :

- d'implanter 1.924m² de logement collectif en zone d'habitation à prédominance résidentielle;
 - d'implanter 250 m² d'équipement d'intérêt collectif (direction, bureau etc);
 - d'aménager une clairière et un Pavillon du côté de l'avenue Van Bever :
 - ce pavillon servira d'espace d'inclusion et est équipé d'une salle polyvalente;
 - c'est un lieu où le visiteur peut entrer en contact avec la vie du centre, dans ses heures de fonctionnement et avec un publics limités à 30 personnes en plus des résidents;
 - ce lieu n'occasionnera dès lors aucune nuisances sonores de par le lien entre les activités qui s'y dérouleront (spectacles de marionnettes, lectures de contes, etc) et le publics ciblés;
 - de rénover et de réaffecter la villa en intérieur d'îlot :
 - celle-ci servira principalement de lieu d'accueil (« foyer ») et accueillera les bureaux administratifs, des espaces d'activités et des sanitaires;
 - elle s'inscrit dans l'identité du quartier résidentiel même si les fonctions y sont modifiées, et sa transformation peut donc s'envisager;
 - de bâtir « le Sundeck » et « la Résidence » qui comprend :
 - au sous-sol (R-2) : les espaces techniques et la piscine thérapeutique,
 - au rez de jardin (R-1) en connexion avec l'avenue des Chalets, les chambres (lieu de vie) et salles d'activités,
 - au rez-de-chaussée en connexion avec la Villa et l'avenue Van Bever : le centre de jour
 - au 1^{er} étage (R+1) : les chambres (lieu de vie),
 - de bâtir une Serre et de planter une « forêt comestible » : espaces où cultiver des fruits et légumes et faire des activités liées au jardin totalement compatible avec le lieu;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- la nouvelle construction située en intérieur d'îlot, derrière la villa existante, propose un gabarit limité de R+1 par rapport à l'avenue Van Bever et R+2 par rapport à l'avenue des Chalets. La forme du nouveau bâtiment est en escalier et par conséquent, s'éloigne progressivement des bâtiments voisins les plus proches aux étages supérieurs afin de minimiser leur incidence sur l'environnement construit;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- l'ambition paysagère du projet est clair : il s'intègre dans son environnement (proche de la forêt de Soignes et Bois de la Cambre);
 - le projet prévoit une végétation dense qui enveloppe le site;
 - le nivellement naturel du site est laissé intact autant que possible et est bien intégré au projet;
 - le projet prévoit un cheminement qui relie les deux avenues - passage accessible à tous sans perturber le paysage et permet aux habitants comme aux visiteurs de s'immerger dans une promenade en pleine nature;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- le projet s'intègre dans un quartier souffrant d'un problème de stationnement et de mobilité accrue. Il s'agit d'une situation existante qui résulte d'une problématique plus globale à l'échelle de cette entrée de ville ; Cependant la faible ampleur du projet n'est pas susceptible d'augmenter cette problématique ;
 - le projet prévoit 6 emplacements de stationnement sur le site : 2 aux abords de la Villa et 4 à l'arrière du Site;
 - le projet propose également 16 places de stationnement couvertes pour vélos et 2 places de stationnement couvertes pour les tricycles thérapeutiques mis à disposition des résidents et visiteurs ;
 - considérant que le site accueille des résidents handicapés en horaire décalé, que cette particularité entraîne la demande d'emplacements de parking sur la parcelle ; Que cette demande est acceptable uniquement vu la fonction spécifique du projet ;

- en effet, le projet privilégie la mise en place d'un écrin de verdure pour ce site, ce qui est à encourager; La création de nombreux emplacements à l'air libre sur ce site diminuerait ses qualités paysagères ;
- le nombre d'emplacements pour voitures à l'air libre doit donc être réduit à 5 emplacements à planter côté avenue des Chalets en dehors de la couronne des arbres existants ; Aucun emplacement n'est autorisé sur l'esplanade entre le pavillon et la villa ;
- les véhicules du SIAMU, les fournisseurs et les minibus accéderont au Pavillon, à la Villa et à la Résidence par une allée créée avenue Van Bever (zone de dépose) et n'y stationneront donc pas ;
- cependant, il est nécessaire de limiter la largeur de cet accès au strict nécessaire qui ne doit pas empiéter sur le système racinaire des arbres remarquables. Il y a donc lieu de revoir l'aménagement paysager de cette zone ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet demande que les abords du site côté avenue Van Bever soient adaptés afin de permettre le passage du camion du SIAMU vers le site : un lampadaire et un arbre sont à déplacer afin de laisser un espace suffisant au rayon de braquage suffisant. Deux emplacements réservés aux PMR sont également demandés devant le site ;
 - Il y a lieu de se conformer aux conditions du service de la Voirie de la commune d'Uccle :
 - L'intitulé de la demande omet de mentionner la modification du domaine public pour le rendre conforme au nouvel aménagement privé alors que le plan 07 en prévoit de conséquentes ;
 - Ces modifications sont par ailleurs différentes et beaucoup plus importantes sur le plan du RDC (nr 07 de 22) que sur le plan d'implantation (nr 02 de 22) où seule une fosse d'arbre est déplacée;
 - Il est donc demandé de lever l'ambiguïté entre les deux plans et de lister précisément les modifications du domaine public, sous la forme d'un plan superposant la situation existante (à dessiner en lignes pointillées) et la situation projetées (en lignes continues) ;
 - La noue d'infiltration est implantée trop près de l'avenue des Chalets, au risque d'y provoquer un effondrement de voirie en cas d'infiltration d'eau dans le sous-sol (non homogène) de la rue. Il est demandé de l'éloigner de minimum deux mètres et de soigner l'étanchéité de la berge longeant la voirie ;

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

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

- Le projet propose de modifier la destination d'une partie d'un logement existant mais en contre-partie propose l'aménagement de 1.924m² de logement sur ce site ;

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

- En ce qui concerne la résidence qui s'implante en intérieur d'îlot :
 - le projet reprend la typologie des constructions que l'on trouve dans le quartier : un paysage vert dense parsemé de volumes construits de plus ou moins grandes tailles ;
 - la nouvelle construction s'implante à plus de 30m de la façade des immeubles (n°28 - 28A Van Bever) situés sur la parcelle de droite et à 15m de la façade de la maison n°29A chalets) et n'occasionneront aucun désagrément aux propriétés voisines ;
- En ce qui concerne la mobilité à l'intérieur du site :
 - Les mouvements attendus sont limités :
 - Les parents des résidents : peuvent déposer leur enfant et visiter le centre en voiture privée;
 - La livraison pour la cuisine est prévue le matin (lieu de livraison à l'Est de la Villa) ;
 - Minibus : dépose en groupe les maximum 10 visiteurs par jour du Centre de jour en provenance des environs sur le site le matin et les reprends le soir (zone de dépose sur le parvis « Clairière »);

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 bâtiment existant :

- Le projet prévoit de rénover la Villa ; Il conserve ses qualités architecturales ;
- Le projet ne prévoit que des transformations ponctuelles (démolition de la petite annexe à l'est et de la terrasse arrière, le changement de quelques fenêtres, la mise à jour des installations techniques et la plus importante, la modification du hall d'entrée ;
- Le hall d'entrée est élargi afin de créer un large vestibule traversant et un « foyer » au projet : cette modification peut s'envisager, en effet, la lecture du volume de la villa d'origine est conservée tout en offrant une nouvelle lecture des lieux (ce lieu donne accès aux différentes fonctions connexes à la Résidence disposées dans la Villa) ;
- En ce qui concerne les arbres remarquables :
 - La prise en compte de ces arbres remarquables a été intégrée dans le cahier des charges du concours qui a été organisé pour ce projet ;
 - Ceux-ci doivent être préservés à tout prix et leurs racines doivent être protégées ;

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

- Se conformer aux conditions du service Technique de la Voirie ;
- Supprimer les deux places de parking situés avenue Van Bever ;
- Placer 5 places de parking hors de la couronne des arbres et revoir l'aménagement paysager en conséquence ;
- Revoir l'aménagement paysager sous l'esplanade de manière à n'avoir aucun aménagement fixe sous la couronne des arbres remarquables ;
- Revoir la largeur de l'accès livraison de manière à ne pas empiéter sous la couronne des arbres ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce que les modifications ne concernent que l'aménagement paysager du site ;
- 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 126/1 §5 – 191 §4 du CoBAT est d'application ;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7,– 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 12/01/2022
objet n° 08

Dossier 16-45953-2021 - Enquête n° 260/2021

Demandeur : Monsieur et Madame Ralfi - Natalia Kandiyoti

Situation : Avenue Adolphe Dupuich 3

Objet : Démolir une maison existante avec conciergerie dont la période de construction date de 1988 et construire une villa unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45953-2021 introduite, en date du 04/06/2021, par Monsieur et Madame Ralfi - Natalia Kandiyoti;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir une maison existante avec conciergerie dont la période de construction date de 1988 et à reconstruire une villa unifamiliale sur le bien sis avenue Adolphe Dupuich 3;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 2C - QUARTIER BRUGMANN - approuvé par AGRBC du 20/10/1994, et y déroge;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°5 du permis de lotir (PL) n°303 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 04/09/1981, et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 1.0.E - toitures plates;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - art. E : toitures plates + art. F : zone de recul - rampe d'accès au garage;

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

Motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/10/2021 au 04/11/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *rénovation plutôt que démolition – reconstruction;*
- *discordance quant aux dates d'enquête (voir Open-Permits);*
- *plans erronés ou trompeurs en ce qui concerne l'intégration du projet sans son environnement bâti. Le gabarit du nouveau bâtiment sera plus grand que ce qui est représentés sur les plans;*
- *démolition peu justifiée – la rénovation n'est pas envisagée dans le projet;*
- *les dérogations ne sont pas correctement sollicitées – inadéquation du projet avec le site;*
- *la dérogation doit demeurer l'exception;*
- *le gabarit est trop élevé et le dernier niveau ne peut pas être considéré comme un niveau sous combles. Le permis de lotir ne prévoit pas de toitures plates;*

- volonté du PdL est d'éviter des vues vers le site classé;
- l'étage en retrait est à prendre en compte dans le calcul de la hauteur du bâtiment;
- le cabanon d'ascenseur est également hors gabarit;
- la terrasses arrière pose préjudice aux fonds voisins;
- les terrasses des étages dépassent de la zone de bâtisse;
- les terrasses latérales sont invasives;
- le projet semble déroger à la prescription relative aux constructions souterraines mais le plans ne sont pas explicites;
- le projet déroge au PPAS en matière de gabarit (voir ci avant);
- le recours à la toiture plate n'est pas acceptable;
- le projet déroge aux articles 7 et 8 du Titre I du RRU;
- le projet ne respecte pas l'article 3 du Titre VIII du RRU en ce qui concerne la rampe d'accès au parking – danger et manque de sécurité;
- le gabarit du projet engendrera des ombres sur les propriétés voisines;
- le projet prévoit la construction d'un mur en zone de retrait non aedificandi;
- le projet aura un impact négatif sur le bien classé Musée David et Alice Van Buuren;
- Vues importantes engendrées vers les biens voisins;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

04/06/2021 : dépôt de la demande;

25/06/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/08/2021: réception des compléments;

20/08/2021 +1j (04/10/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

15/10/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure : CRMS et VIVAQUA;

21/10/2021 au 04/11/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/11/2021 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté dans l'attente de la réception de l'avis de la CRMS;

23/12/2021 : Réception de l'avis de la CRMS du 15/12/2021;

12/01/2022 : 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 sollicité en date du 15/10/2021 et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 15/10/2021, et émis en date du 15/12/2021 :

La CRMS juge que le projet a peu d'impact sur les vues vers et depuis le bien classé.

Elle estime cependant que la note relative à la justification de la démolition ne comporte aucun élément probant démontrant l'impossibilité de maintenir et rénover la maison existante, ni aucune évaluation de l'impact environnemental d'une opération de démolition et reconstruction (la maison date de 1988). Or, pour la CRMS, Stimuler des rénovations à long terme, efficaces financièrement et d'un point de vue énergétique et environnemental, peut s'inscrire dans une approche intégrée incluant les potentialités du bâti existant et de ses spécificités intrinsèques (typologiques, architecturales, techniques et constructives, cycles de vie des matériaux versus coûts de production neuve...) (extrait du mémorandum de la CRMS https://crms.brussels/sites/default/files/2021-09/Memorandum_2019_FR.pdf). La démolition semble ici justifiée par la seule incompatibilité avec le programme que souhaite développer le demandeur et le souhait d'une architecture plus contemporaine.

D'un point de vue général, la CRMS profite du présent dossier pour partager sa position par rapport à l'arrêt du Conseil d'Etat n° 245.444 du 16 septembre 2019 invoqué dans plusieurs dossiers pour contrer une interdiction de principe de démolir au motif qu'un acte réglementaire ne peut interdire de manière générale la démolition d'un immeuble et que seul le classement de celui-ci pourrait entraîner une telle interdiction. La CRMS s'interroge sur un tel arrêt, qui semble privilégier un principe d'indépendance totale des polices administratives que sont l'urbanisme et l'aménagement du territoire, d'une part, et la protection du patrimoine d'autre part, alors que depuis 2002, et plus encore depuis la dernière réforme du CoBAT, le souci du législateur bruxellois fut, au contraire, de bâtir des liens toujours plus étroits entre ces deux polices. La CRMS ne peut soutenir que seul un classement serait de nature à interdire la démolition d'un immeuble. En effet, une telle position heurte le principe essentiel en droit de l'urbanisme selon lequel l'autorité délivrante dispose d'un pouvoir d'appréciation dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis, acte individuel et non réglementaire. Les enjeux de durabilité peuvent, au même titre que le souhait de tirer profit des caractéristiques du bâti existant (même non classé) – notamment en terme environnemental, participer à l'appréciation de l'autorité délivrante;

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 15/10/2021, et émis le 28/10/2021;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en retrait par rapport à l'alignement et en ordre ouvert, le long de l'avenue Adolphe Dupuich, non loin du croisement formé avec l'avenue Leo Errera à l'Est;

- Dans ce quartier, les maisons sont pour la plupart constituées de volumes bas et couverts de toitures à versants;
- L'arrière de la parcelle est densément boisé (zone de protection d'arbres);
- Le bien faisant l'objet de la demande est situé face au site classé du Musée David et Alice Van Buuren et est situé dans sa zone de protection;
- L'immeuble n°3 sur lequel porte la demande est une construction datant de la fin des années 1980. Elle présente un gabarit R + 1 + Toiture à 2 versants implantée parallèlement à l'axe de la voirie et relativement en retrait (10 mètres) par rapport à celle-ci;
- La parcelle voisine de gauche est également bâtie par une construction de gabarit R+1+Toiture à versants, et revenant en partie vers l'avenue. L'arrière de cette parcelle est bâti par une piscine implantée dans la zone de protection d'arbres;
- La parcelle voisine de droite est bâtie plus en retrait face à l'avenue Leo Errera;
- Les limites séparatives entre parcelles sont aménagées de manière paysagère;

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

- Démolir la maison existante et reconstruire une habitation unifamiliale de gabarit R + 1 + étage en recul et couverte par des toitures plates;

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

- La nouvelle construction propose une architecture contemporaine et épurée;
- Elle développe un jeu de volumes simples, s'articulant sur différents plans, créant des jeux d'ombres et de lumière de manière à atténuer son volume général, qui se rétrécit à chaque niveau;
- L'architecture se veut volontairement plus fermée côté avant que côté jardin où la façade s'ouvre entièrement, avec un jeu de balcons, sur le jardin et la zone de protection d'arbres qui lui fait face;
- La maison profite du dénivelé existant de l'avenue, d'une part pour accueillir l'entrée principale du côté haut et l'accès au garage du côté bas, d'autre part pour amener de la lumière naturelle au sous-sol en profitant de cette différence de niveaux. Le rez-de-chaussée n'étant pas au niveau du terrain, le volume de la maison est plus important que les deux constructions voisines;
- En ce qui concerne les matériaux, les façades (y compris les balcons) seront en pierre naturelle de ton gris/beige, excepté la zone de soubassement du garage et la zone d'entrée qui elles seront en aluminium de teinte gris moyen. Les châssis seront en acier thermolaqué (gris moyen) à coupure thermique. Les garde-corps seront en verre, et les terrasses en pierre ou en bois;
- Les abords seront pourvus de pavés en pierre naturelle ou de klinkers. Les toitures plates seront de type verte intensive et/ou expansive;

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

- en matière de programme :
- le projet propose la reconstruction d'une vaste maison unifamiliale;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- le projet s'implante dans la zone de bâtisse prévue par le PPAS (profondeur de la zone de recul ramené à 5 mètres) et le Permis de lotir, et, de ce fait s'avance vers l'avenue comparativement à la situation existante;
- le projet propose une construction de gabarit R + 1 + étage en recul, et couverte par des toitures plates alors que l'ensemble du bâti environnant proche est composé de constructions couvertes par des toitures à versants, dont notamment le site classé;
- la façade avant présente une hauteur de 7,25 mètres, ce qui est conforme au PPAS (qui prescrit un maximum de 7,50 mètres mesuré dans l'axe de la façade). Vu la pente de la voirie, la façade sud-ouest est plus haute;
- le relief du terrain est creusé en façade latérale de gauche (Sud-Ouest) pour éclairer le sous-sol, ce qui ajoute un étage à la façade pour aboutir à une hauteur de façade de 9,81 mètres et constituer une dérogation à la hauteur;
- le niveau du rez-de-chaussée est plus haut que le niveau de l'avenue et plus haut que le niveau naturel du terrain, ce qui augmente l'importance du volume apparent;
- l'étage en recul est par contre peu en recul par rapport à la façade avant et les plans ne renseignent pas s'il est intégré dans le gabarit de toiture à versants, en coupe longitudinale;
- en coupe transversale, l'étage en recul est par contre compris dans le gabarit d'une toiture à versants;
- la cour anglaise, les terrasses et les toitures débordent de la zone de bâtisse. Au même titre, la terrasse arrière, surélevée, ne s'inscrit pas dans le périmètre de construction prévu. Ces interventions augmentent la promiscuité entre le projet et les constructions voisines et ne sont pas justifiées. Le gabarit général s'en voit également accentué;

- le sous-sol sort de la zone de bâtisse et n'est pas recouvert de terre arable;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- la demande conserve l'intégrité de la zone de protection d'arbres arrière et propose un aménagement paysager de la zone de recul, laquelle sera clôturée par une haie et deux portails, sans beaucoup de précisions;
- la demande ne présente pas le plan paysager requis par l'article 5.0 du plan particulier d'affectation du sol (échelle minimum : 1/200). qui doit renseigner les courbes de niveaux, les modifications du relief, les constructions existantes et projetées, l'implantation des arbres, leur essence, leur dimension (circonférence du tronc prise à 1m du sol), leur diamètre de projection de la couronne au sol, ceux à maintenir et ceux à abattre, ainsi que les plantations à réaliser;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- le projet prévoit l'aménagement d'un garage souterrain d'une capacité de 2 voitures et 4 vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- le projet semble se conformer au prescrit du Règlement Communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie mais le projet ne prévoit de dispositif de ré-infiltration des eaux de pluie sur le terrain, ce qui doit être prioritaire;
- en matière d'aspects patrimoniaux :
- la maison existante est une construction datant de la fin des années 1980. En soi, elle ne revêt pas d'un caractère patrimonial particulier;
- la demande est peu étayée quant aux fondements de la nécessité de démolition de cette maison dont la construction est relativement récente;
- le projet de reconstruction présente de nombreuses dérogations au PPAS et au Permis de Lotir;

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'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un permis de lotir :
 - art. E : toitures plates :
 - le projet propose une construction couverte par des toitures plates, ce qui engendre une volumétrie relativement imposante au regard du contexte urbanistique, mais toutefois en accord avec la typologie proposée;
 - le gabarit proposé est encore accentué de par le positionnement du niveau du rez-de-chaussée surélevé;
 - art. F : zone de recul - rampe d'accès au garage :
 - la faible profondeur de la zone de recul engendre cette dérogation non justifiée (14% de pente) notamment du fait que le projet opte pour une nouvelle construction pouvant s'y conformer;
- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
 - le projet propose une construction couverte par des toitures plates, ce qui engendre une volumétrie relativement imposante au regard du contexte urbanistique, mais toutefois en accord avec la typologie proposée;
 - le gabarit proposé est encore accentué par le positionnement du niveau du rez-de-chaussée surélevé;
 - les terrasses débordent de la zone de bâtisse, ce qui ne peut s'envisager;
 - le sous-sol déborde de la zone de bâtisse en se rapprochant de la zone de protection d'arbres, ce qui peut être évité;
 - vu la modification du relief du sol pour créer une porte fenêtre au sous-sol, la façade latérale de droite (SO) présente une hauteur de 3 niveaux, soit 9,81 mètres de haut, ce qui constitue une dérogation importante dans le cadre de parcelles accueillant des maisons isolées avec des zones latérales de faible ampleur et occasionne la création d'une cour anglaise (construction) en zone de retrait latéral;
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - le plan particulier d'affectation du sol et le permis de lotir régissent les affectations et les modalités d'élaboration des projets;
 - le projet opte pour la démolition d'une maison unifamiliale récente en vue de reconstruire une maison d'habitation plus spacieuse et présentant de belles qualités d'habitabilité. En ce sens, les objectifs de la prescription générale 0.12 du PRAS sont rencontrés;

- Toutefois, les arguments justifiant cette démolition sont faibles, peu convaincants et cette maison pourrait tout aussi bien se voir transformée et/ou étendue;

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

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

Dans son avis reproduit ci-avant, la CRMS juge que le projet a peu d'impact sur les vues vers et depuis le bien classé.

Cependant, par son volume, sa typologie dérogatoire qui en accentue le caractère moderniste à outrance, la maison projetée ne s'accorde pas aux objectifs de cohérence de bâti qui constituent les objectifs des réglementations tout en tolérant une diversité (plan particulier d'affectation du sol et permis de lotir) en vigueur;

Cet aspect est d'autant plus dommage que le bien fait face aux jardins du Musée Van Buuren et se situe à l'amorce de la perspective de la lisière du parc Brugmann;

L'intégration de cette maison, dans la typologie et l'architecture proposées, peut cependant être améliorée moyennant le respect des conditions suivantes, en modifiant son implantation et son niveau de référence, en se souciant davantage du respect du relief du sol et des zones de retrait latéral (4 mètres) non aedificandi;

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

- présenter un rapport complet concernant la maison à démolir et le réemploi des matériaux de déconstruction;
- réduire le gabarit de la construction en supprimant le dernier niveau couvert par la toiture plate ou opter pour un niveau sous toiture à versants et limitant les vues vers l'environnement bâti et le site classé;
- prévoir une construction moins profonde et inscrite plus en retrait par rapport à l'alignement de l'avenue de sorte à améliorer l'accès au parking et à abaisser le niveau du rez-de-chaussée au niveau du terrain naturel;
- inscrire les terrasses dans l'emprise de la zone de bâtisse prévue par le PPAS et le Permis de Lotir, et supprimer leurs retours latéraux aux étages;
- inscrire le sous-sol dans la zone de bâtisse;
- ne pas modifier le relief du sol en façade latérale pour limiter le gabarit au prescrit;
- fournir un plan paysager;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §5 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade des **Mesures Particulières de Publicité**;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus et reprise de la procédure aux mesures particulières de publicité.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/01/2022
objet n° 09

Dossier 16-46100-2021 - Enquête n° 309/21

Demandeur : Monsieur et Madame Geoffroy Goenen et Eve Bouvy

Situation : Rue du Repos 50

Objet : construire une piscine de 3 x 8 m dans le jardin d'une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46100-2021 introduite en date du 01/09/2021 par Monsieur et Madame Geoffroy Goenen & Eve Bouvy;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une piscine de 3 m x 8 m dans le jardin d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue du Repos, 50;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2021 au 23/12/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

01/09/2021 : dépôt de la demande;

07/10/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/11/2021 : réception des compléments;

29/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/12/2021 au 23/12/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/01/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat majoritairement en ordre fermé le long de ce tronçon de voirie excepté en ce qui concerne la parcelle faisant l'objet de la demande qui accueille une maison à 3 façades, en about d'un groupement de 3 maisons mitoyennes;
- La maison faisant l'objet de la demande s'implante dans la partie de la rue du Repos entre le Dieweg et l'avenue de Wolvendael;
- La parcelle présente une belle largeur de ± 13m de large sur 35m de long et accueille un jardin en zone de recul (Sud-Ouest) et un jardin totalement plat (Sud-Est) en façade arrière;
- Dans le coin Nord de la parcelle est située une petite piscine ronde, visible sur les photos aériennes;
 - Un arbre est présent sur la parcelle contiguë de l'avenue Wolvendael, situé à 0,65 mètre de la limite de fond. Cette même parcelle voisine comprend une piscine hors sol ronde, visible sur les photos aériennes depuis 1996 et une cabane de jardin /local technique située en fond de parcelle proche de l'angle SO;
 - Les parcelles sont séparées par d'épaisses haies;

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

- La suppression de la petite piscine;

- La construction d'une piscine de 24 m², (coque livrée par grue) entourée de margelles, mais sans plage, ni agrandissement de terrasse;
- La mise en place d'un local technique de 1 m x 1 m partiellement enterré dans la zone de retrait latéral gauche du terrain, à 0,55 mètre de la limite du terrain et le placement d'une pompe à chaleur « full inverter » de 12kw au sein de celui-ci. Ce local technique est situé proche des maisons et des terrasses;
- La piscine sera équipée d'un volet solaire en Polycarbonate immergé sous un caillebotis en bois;
- La demande ne comprend pas de coupe;
- La demande ne précise pas la nature du local technique, ni la hauteur de la partie enterrée et hors sol, ni l'isolation acoustique, ni le point de raccordement à l'égout;

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

- La note explicative renseigne que la pompe à chaleur est de 12KW,
- Au-dessus de 10KW, il y a lieu d'introduire une déclaration de classe 3 au service de l'environnement pour la pompe à chaleur et de fournir la preuve du dépôt de demande,

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

- la maison présente une terrasse aménagée en façade arrière avec des dimensions qui réduisent la surface perméable du jardin;
- la piscine proposée présente une superficie de 24m² et est entourée par des margelles en granit ;
- elle s'implante à 2,40 mètres de la limite gauche de la parcelle et à 3 mètres de la limite de fond;
- bien qu'elle ne nécessite aucun abattage d'arbres, l'aménagement de cette piscine réduit de manière importante la superficie du jardin ce qui porte atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- considérant la proximité de son implantation par rapport au voisin ainsi que la réduction de la superficie de jardin, cette demande ne peut s'envisager;

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

Avis DEFAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué,

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/01/2022
objet n° 10

Dossier 16-45388-2020 - Enquête n° 308/21

Demandeur : Monsieur Frédéric Fulvo

Situation : Avenue des Hospices 113

Objet : construire une piscine de 32 m² avec couverture télescopique et mettre en conformité une cabane de jardin

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45388-2020 introduite, en date du 03/07/2020, par Monsieur Frédéric Fulvo;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une piscine de 32 m² avec couverture télescopique et mettre en conformité une cabane de jardin sur le bien sis avenue des Hospices, 113;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2021 au 23/12/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

03/07/2020 : dépôt de la demande;

11/08/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

9/12/2021 au 23/12/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/01/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement 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 :

- le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel et très végétalisé;
- la parcelle sur laquelle porte la demande est implantée en intérieur d'ilot et est accessible via un chemin privé;
- cette parcelle, entourée de nombreuses habitations, comporte une villa construite dans les années 1960, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-22649-1962 et qui a fait l'objet de plusieurs extensions suite aux octrois des permis d'urbanisme n° 16-36940-2005 et n° 16-38280-2008;
- l'extension pour un carport, octroyée par le dernier permis d'urbanisme, n'a jamais été mise en œuvre, et 4 emplacements de parcage extérieurs ont été aménagés en infraction, en extérieur, au niveau de l'entrée de la parcelle ;
- le jardin est relativement plat et largement végétalisé;

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

- Le programme prévoit la construction d'une piscine de 32 m² ainsi que la mise en conformité d'une cabane de jardin en vue d'y installer les techniques de la piscine;

- Il apparait en cours d'instruction et suivant les explications données lors de la séance de Commission de Concertation, de nombreuses infractions qu'il y a lieu de mettre en conformité ;
- En effet, l'aménagement des emplacements de parcage, l'utilisation en activité productive d'une partie du rez-de-chaussée, la construction d'un abri jardin supplémentaire, doivent faire l'objet d'une demande de permis global ;

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), celle-ci n'est pas d'application. En effet, ce bien ne se situe pas en intérieur d'îlot, suivant la définition du PRAS mais bien sur une parcelle de fond, en ce qu'il s'agit d'une construction isolée, pour laquelle il n'existe pas de disposition sur la profondeur des constructions. Cependant les remarques suivantes sont à prendre en compte :
 - L'implantation de la piscine propose des reculs entre 11m et 15m par rapport aux limites moyennes des parcelles comportant également des villas en recul par rapport à ces mêmes limites;
 - La surface de la piscine reste minime par rapport à la surface totale de la parcelle, en effet l'imperméabilisation n'est augmentée que d'une trentaine de mètres carrés pour une surface totale de 2.073 m²;
 - Il est à noter que la piscine reste directement complémentaire à l'affectation de la zone, à savoir zone de jardin et ne nécessite aucun abattage d'arbre;
 - Les machineries, dont une pompe à chaleur de 17kW, sont intégrées dans une cabane de jardin positionnée à 2 m de la limite parcellaire de la villa sise au n°115 et à 4m de celle des maisons sises au n°15 et au n°17 de l'avenue des Alisiers, dont la profondeur des jardins n'est que de l'ordre de 6 mètres;
 - Cependant, au regard des infractions au niveau de l'aménagement de la parcelle, il apparait, que d'autre positionnement de cette cabane pourraient être plus favorable au bon aménagement des lieux ;
 - globalement, l'impact de la nouvelle piscine et du cabanon, reste limité et peu significatif et peut dès lors, être envisagé, pour autant une réflexion globale quant à l'aménagement de la parcelle ainsi que la mise en conformité par rapport à la dernière demande de permis d'urbanisme n° 16-38280-2008 ;

Considérant que l'octroi de la piscine, dépend de manière plus globale de l'aménagement de la parcelle et de la mise en conformité des différentes infractions par rapport au dernier permis d'urbanisme, la demande de construction d'une piscine ne peut être octroyée telle que présentée ;

Considérant de ce fait qu'une telle demande doit être intégrée dans un contexte plus global du réaménagement de la parcelle, avec la construction d'un carport, la suppression des aires carrossables, la mise en conformité de l'utilisation en atelier de production (avec indication du fonctionnement de l'entreprise, puissance des machineries installées, etc.), d'une partie du rez-de-chaussée, et une implantation plus intégrée d'un abri jardin insonorisé pour les machineries de la piscine, au niveau de l'aire de stationnement extérieur en infraction ;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/01/2022
objet n° 11

Dossier 16-46043-2021 - Avis de la Commission de concertation
Demandeur : c/o Monsieur et Madame Thomas Petitjean et Livia Spezzani
Situation : Avenue Dolez 233
Objet : rehausser la toiture et rénover une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46043-2021 introduite, en date du 19/07/2021, par Monsieur et Madame Thomas Petitjean et Livia Spezzani;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rehausser la toiture et rénover une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Dolez 233;

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;

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°21 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modifications visibles depuis les espaces publics;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

19/07/2021 : dépôt de la demande;

13/10/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/10/2021 : réception des compléments;

04/12/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

08/12/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

12/01/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise comme un quartier principalement résidentiel constituant « le vieux village de Verrewinkel », que le plan régional d'affectation du sol a situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS en raison de la cohérence des caractéristiques typologiques de son bâti et de ses abords (dont des talus et un caractère de chemin creux);
- Dans ce quartier, l'avenue Dolez est une voirie étroite recouverte de pavés et dont la perspective est cadrée par de la végétation et des fronts bâti à l'alignement ou en recul de celui-ci, parfois en surplomb de la voirie, parfois dans des implantations atypiques générées par l'obliquité des axes de mitoyenneté par rapport aux alignements;
- Dans ce contexte typique, l'immeuble n°233 sur lequel porte la demande :
 - est une maison unifamiliale implantée à l'alignement;
 - présente un gabarit R+1+T et forme un ensemble cohérent avec l'habitation voisine n°235;
 - se compose d'une extension au rez-de-chaussée et d'un abri situé dans le jardin;
 - présente une typologie architecturale dont la façade principale est composée d'un parement de briques de peint en blanc, de châssis bleus, de pierres blanches encadrant les baies et la porte d'entrée, d'une porte d'entrée bleue, d'un soubassement bleu, de seuils en briques et d'une toiture en tuiles rouge;
 - a subi des transformations, en ce que le soubassement, les seuils, la porte d'entrée et la teinte du parement de façade ont été modifiés sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme.

Le demandeur en séance de la commission de concertation nous informe que le soubassement et les seuils des fenêtres n'ont jamais été réalisés en pierre bleue. Le demandeur nous informe qu'ils sont en maçonnerie ;

- ne répond plus de ce fait à la situation de droit qui prévoyait des briques de parement Kessels de ton flammé, des seuils et un soubassement en pierres bleues;
- La parcelle sur laquelle porte la demande comporte une terrasse carrelée située en contrebas du jardin, une remise et un jardin profond (\pm 55 mètres mesurés dans l'axe de la parcelle, l'orientation du jardin étant oblique par rapport à celle des axes des murs latéraux de la maison);
- La maison de droite (n°29) la plus proche :
 - bénéficie d'une hauteur plus haute. L'avenue Dolez est en pente ce qui explique en partie cette hauteur plus importante que la maison visée par la demande;
 - présente une typologie architecturale similaire à celle de la maison, objet de la demande;
 - présente un façade principale qui se compose d'un parement de façade en brique rouge, de châssis bleus foncé, de seuils et d'un soubassement en pierre bleue;
 - est séparée de la maison sur laquelle porte la demande par un espace en « dent creuse » entre les deux murs (pignons) latéraux, qui donne accès à un bâti constitué d'arrière-bâtiments;
- La maison de gauche (n°235) :
 - est mitoyenne à celle sur laquelle porte la demande;
 - présente un gabarit et une implantation identiques à ceux de la maison n°233 et forme de ce fait un ensemble cohérent, avec toiture en tuiles de profil identique et de teinte rouge-oranger;
 - présente une typologie architecturale qui est également similaire à celle de la maison visée par la demande;
 - présente toutefois une façade composée de châssis en bois de ton naturel, de brique de parement de ton beige et d'un soubassement en pierre bleue. Les seuils des fenêtres sont identiques à ceux du bien, objet de la demande;
- La parcelle voisine non bâtie (dent creuse précitée) située à droite de la maison visée par la demande est une parcelle étroite bénéficiant d'une importante surface. Il s'agit d'une servitude de passage servant aux biens voisins;

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

- Le rehaussement de la toiture en vue d'aménager une chambre supplémentaire dans les combles;
- Le remplacement de la couverture de toiture par des tuiles de ton gris anthracite;
- L'aménagement d'une lucarne avec encadrement en aluminium de ton gris anthracite en façade avant;
- Le remplacement de l'ensemble des châssis par des châssis en aluminium de ton gris anthracite
- L'isolation de la façade arrière et la mise en place d'un parement en crépi ton clair au niveau du rez-de-chaussée et un parement en bois au niveau du 1^{er} et du 2^{ème} étage;
- Le renouvellement du réseau d'égouttage ;

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

- Le programme de l'habitation vise à augmenter le nombre de chambres et à ajouter une salle de bain supplémentaire;
- Le gabarit et la volumétrie de la maison sont modifiés comme suit :
 - Le niveau de faîte est situé 1 m plus haut que le niveau existant;
 - Une partie de la toiture est transformée en toiture plate à l'arrière;
 - Le rehaussement de la toiture à l'arrière est de l'ordre de 2,35 m par rapport à l'actuel gabarit;
 - Le niveau de corniche en façade avant est inchangé mais le versant avant de la toiture est modifié;
 - La lucarne avant projetée contribue également à augmenter la hauteur de la toiture;
- La typologie architecturale de l'habitation est aussi bien modifiée en façade avant qu'en façade arrière ce qui contraste désormais avec l'habitation voisine n°235. Ainsi ces deux habitations ne forment plus un ensemble cohérent;

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

- De manière générale, l'aménagement d'une chambre et d'une salle de bain sous combles peut s'envisager dans la mesure où les espaces habitables et non-habitables respectent les normes minimales d'habitabilité et dans la mesure où cet aspect du programme augmente le confort d'une maison unifamiliale avec jardin;
- A priori, la hausse de la toiture peut s'envisager dans la mesure où le niveau de corniche en façade avant reste inchangé et l'impact visuel de la nouvelle lucarne est atténué par son implantation en recul du plan de façade. Ainsi, elle génère peu d'impact depuis la perspective de la rue.

- Toutefois, la modification du traitement architectural en façade avant contraste de manière nette avec la maison voisine (n°235) avec laquelle elle forme un ensemble cohérent en situation de droit. La modification de la teinte de façade avant implique que les encadrements en pierre blanche ne se lisent plus en façade avant. La modification des châssis par des châssis en aluminium de teinte gris anthracite, la modification de la couverture de toiture et la mise en place d'un encadrement en aluminium pour la lucarne entraînent une perte de qualité de la façade avant et contraste avec la typologie de la maison mitoyenne voisine et avec le caractère pittoresque de cette avenue. La modification de la teinte du soubassement renforce un peu plus ce contraste et entraîne une perte de qualité esthétique du bien ;
- La demande de permis d'urbanisme ne vise pas la mise en conformité des travaux en façade avant (teinte de façade, soubassement, seuils de fenêtres et porte d'entrée) effectués sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;
- Il y a lieu d'introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme afin de régulariser les travaux de façade avant effectués sans permis d'urbanisme ;
- En façade arrière, cette augmentation de hauteur génère cependant plus d'impact visuel depuis les parcelles voisines puisqu'il s'agit d'une rehausse de façade sur toute la largeur. Mais elle est non visible depuis l'espace public et donc de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS. De plus l'utilisation d'un bardage en bois contribue à s'inscrire dans le paysage végétal de l'arrière de la parcelle dont le fond est contigu au Bois de Buysdelle;
- La gestion des eaux pluviales est quant à elle inchangée ;

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'avis de la Commission de concertation, requis en application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
 - Le caractère esthétique de l'avenue Dolez et son ambiance pittoresque sont à préserver;
 - L'utilisation d'aluminium tend à rompre avec ce caractère naturel (pavé en pierre, alignement végétal,...) de l'avenue Dolez;
 - La modification des teintes de la façade avant (châssis; brique de parement et soubassement) contribue à rompre avec l'unité formée avec l'habitation n°235 et diminue la lecture des éléments composant la façade avant;

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

- prévoir des châssis en bois de teinte naturelle;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet sont conservées;
 - d'être accessoires en ce qu'elles visent à mieux intégrer le bâtiment dans la perspective de l'avenue Dolez;
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/01/2022
objet n° 12

Dossier 16-46088-2021 - Enquête n° 312/21

Demandeur : Monsieur Krzysztof Majzner

Situation : Rue du Bourdon 365 - 367

Objet : transformer et agrandir l'habitation unifamiliale du n° 365, démolir le garage / atelier au n° 367 et y construire une nouvelle habitation unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46088-2021 introduite, en date du 19/08/2021, par Monsieur Krzysztof Majzner;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et agrandir l'habitation unifamiliale du n° 365, démolir le garage / atelier au n° 367 et y construire une nouvelle habitation unifamiliale sur le bien sis rue du Bourdon 365 - 367;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 46bis FOND DE CALEVOET (AGRBC 17/10/1996) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°0.B.d Matériaux qui prescrit "*les maçonneries : la brique rugueuse rouge-brun, la pierre bleue. Les menuiseries : Celles-ci seront naturelles, teintées ou peintes*", en ce qu'une partie des menuiseries sont en aluminium de ton gris anthracite;
 - non-respect de l'article n°0.B.n - Annexes contiguës qui prescrit "*Les annexes contiguës (on entend par annexes contiguës des constructions qui s'appuient contre le corps de bâtiment) ne peuvent occuper une largeur de plus de 6/10 de la largeur des façades arrière des corps de bâtiments. Cependant, l'espace restant disponible derrière le corps de bâtiment ne peut en aucun cas être inférieur à 2,20m. Un des côtés des annexes peut être construit à la limite de la parcelle dans le cas d'une construction entre mitoyens ou en about*", en ce que les annexes sont bâties sur la totalité de la largeur de la façade arrière;
 - non-respect de l'article n°4 - Zone de recul qui prescrit "*Ces aires seront constituées de jardins d'agrément éventuellement plantés d'arbres ou gazonnés. Des bandes en dur ou recouvertes de grenaille peuvent y être aménagées pour donner accès aux constructions sans dépasser en aucun cas plus de la moitié de la superficie de la zone*", en ce que les zones de recul sont entièrement minéralisées;
- 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°4 - profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine*", en ce que l'aménagement de la terrasse induit un dépassement de plus de 4m;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur du Titre I du RRU 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 suite à la rehausse en toiture, celle-ci est plus haute que la hauteur de la toiture de la construction mitoyenne de droite;

- *non-respect de l'article n°6 - hauteur du Titre I du RRU 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 suite à la rehausse en toiture, celle-ci est plus haute que la hauteur de la toiture de la construction mitoyenne de droite;*
- *non-respect de l'article n°11 - zone de recul du Titre I du RRU qui prescrit "La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage", en ce que les zones de recul sont en totalité imperméabilisées;*

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 9/12/2021 au 23/12/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *La terrasse au 1^{er} étage donne une vue directe sur le bien mitoyen;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

19/08/2021 : dépôt de la demande;

01/09/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/09/2021: réception des compléments;

29/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure : Vivaqua;

09/12/2021 au 23/12/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/01/2022 : 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 a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 29/11/2021, émis le 15/12/2021 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, dont le bâti est implanté en ordre continu et discontinu et à l'alignement ou en recul, de gabarits variés R+1, R+1+T et R+2 et R+2+T, ce qui crée un front de bâtisse très varié;
- les deux parcelles sur lesquelles portent la demande se composent d'une habitation et d'un garage / atelier attenant;
- l'habitation est située au n° 365 et présente un gabarit R + 1 + Toiture à versants alors que l'atelier situé au n° 367 ne comporte qu'un rez-de-chaussée. Ces deux constructions comportent des annexes;
- historiquement :
 - le n° 365, une maison unifamiliale, a été construit suite à l'octroi du permis n° 16-3216-1-1927;
 - une véranda a été construite en façade arrière, sur toute la largeur de façade suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-5784-1-1930, et ce antérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS qui ne prévoit pas d'annexes sur toute la largeur. Cette véranda a été modifiée suite à l'octroi du permis n°16-12856-1946;
 - la maison a été rehaussée suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-9402-1935, via le réaménagement des combles et dès lors le gabarit de cette maison est de R + 1 + Toiture à versants;
 - la façade a été légèrement transformée suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-12234-1942 et une lucarne a été construite sur le versant avant, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-15771-1951;
 - un volume de gabarit de plain-pied a été construit suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-13078-1946, pour un magasin avec garage, sur la parcelle n°367;

- dans la situation de fait le volume du garage et du magasin a été prolongé, au sous-sol, sur toute sa partie droite de près de 9m vers l'intérieur d'ilot et l'utilisation n'est plus de dépôt mais d'atelier. Au rez-de-chaussée, l'affectation commerciale a été supprimée au profit d'une affectation d'atelier;
- l'habitation quant à elle a été maintenue en maison unifamiliale et elle a subi peu de modifications;
- cependant l'état général de ces deux constructions est délabré mais rien ne prouve que structurellement, elles ne peuvent pas être maintenues;
- une demande de permis d'urbanisme n° 16-45476-2020 a été introduite en 2020 afin de démolir ces deux immeubles et reconstruire deux immeubles avec au total, 4 logements. Cette demande de permis d'urbanisme a été refusée;
- au regard des plans du PPAS, il semble exister une zone de recul devant le n°365, cependant cette petite zone a été attribuée à l'espace public et comporte uniquement le trottoir;
- la maison mitoyenne de droite, n°363 de même gabarit, semble plus récente. Elle est bâtie en mitoyenneté. Elle est légèrement plus basse et moins profonde et elle comporte également une annexe en façade arrière;
- la maison sise sur la parcelle voisine, n°371, est villa isolée bâtie en recul de gabarit R + toiture à versants;
- le jardin est en pleine terre, il comporte quelques arbres à hautes tige et est actuellement, totalement laissé à l'abandon;
- le jardin est situé un niveau plus bas que la rue;

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

- au niveau du n°365 :
 - la rénovation profonde de l'habitation avec le réaménagement de tous les niveaux et ce avec des modifications structurelles;
 - la démolition de la lucarne existante et la construction d'une lucarne sur le pan avant de la toiture;
 - l'isolation de la toiture par l'extérieur avec repose de tuiles identiques;
 - le remplacement de toutes les menuiseries par des châssis en aluminium de teinte gris anthracite;
 - la démolition de la véranda et reconstruction d'une annexe, sur deux niveaux (rez-de-chaussée et rez-de-jardin), avec toiture plate aménagée en terrasse au profit de la chambre arrière du 1^{er} étage;
 - la construction d'un balcon au rez-de-chaussée;
 - l'aménagement d'une terrasse en matériaux imperméables, au niveau du jardin;
- au niveau du n°365 :
 - la démolition du bâtiment existant et la reconstruction d'un nouveau bâtiment avec des façades en brique de ton rouge brun et toiture en tuiles de ton rouge.
 - Seuls les murs de fondation en partie avant et latérale sont maintenus;

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

- Le programme prévoit l'aménagement de deux maisons unifamiliales, via des démolitions et des rénovations et agrandissements;

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

- La demande précédente, n°16-45476-2020, qui prévoit la démolition totale des deux bâtiments et la reconstruction de deux immeubles avec total 4 logements, a été refusée aux motifs suivants :

Considérant qu'il s'agit d'une démolition et d'une reconstruction et non d'une transformation;

Considérant que la demande ne présente aucune analyse établie par des experts concernant la stabilité du bâtiment;

Considérant que cette reconstruction supprime des biens témoins de l'histoire du quartier du Bourdon datant de la fin des années 1920, et ce avec une architecture pauvre et des caractéristiques en façade avant, proposant un soubassement entièrement dévolu à plusieurs portes de garages et d'entrée entièrement opaques et foncés;

Considérant que la nouvelle construction déroge fortement au PPAS ainsi qu'au Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant que la typologie proposée s'intègre peu ou mal dans le contexte urbain environnant, de par le choix des teintes et des matériaux;

Considérant également les dérogations par rapport au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales;

Considérant dès lors, qu'afin de répondre au bon aménagement des lieux, il y a lieu de justifier par des rapports d'experts la nécessité d'une telle démolition et avec une proposition de projet de maisons unifamiliales en mitoyenneté, soit proposer une réelle transformation avec la possibilité de rehausser

légèrement l'ancien garage et magasin, et la division de l'habitation existante, et ce en maintenant les caractéristiques patrimoniales des biens et dans le respect des prescrits du PPAS et du Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant par ailleurs l'avis défavorable du SIAMU sur la demande telle que présentée;

- La présente demande tend à répondre plus judicieusement par rapport au contexte bâti environnant et au maintien du patrimoine architectural existant;
- Moyennant quelques modifications, la présente demande peut être acceptable;

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

- en matière de programme :
 - le n°365, comporte un programme de 4 chambres et le n°367, 3 chambres;
 - le rez-de-jardin, se compose de caves dans la partie sous le niveau de la voirie et, d'un bureau et d'une salle-de-jeux dans la partie vers le jardin;
 - le rez-de-chaussée comporte les entrées et les espaces de vie, ainsi qu'un garage pour le n°367 et l'accès vers le niveau inférieur et le jardin au n°365;
 - les étages comportent les chambres et les salles-de-bain;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'augmentation en profondeur des deux constructions, se conforme au prescrits du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, sauf en ce qui concerne l'aménagement de la terrasse au 1^{er} étage du n°365;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - deux terrasses sont aménagées au niveau du jardin en pavés percolants;
 - le solde de la parcelle est en pleine terre mais ne comporte aucun aménagement paysager, les plantations existantes supprimées, ne sont pas replantées;
 - il y a lieu de proposer un aménagement paysager de la parcelle, tant au niveau de la zone de recul qu'au niveau du jardin;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - l'égout n'a pas encore été réalisé dans ce tronçon ;
 - des citernes de récupération des eaux pluviales de 3m³ et des stations d'épuration sont prévues au niveau des jardins et avec infiltration du trop-plein vers une zone d'épandage en fond de parcelle;

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 d'une construction mitoyenne) :
 - l'aménagement de la terrasse sur la toiture plate de la nouvelle annexe, au 1^{er} étage, induit un dépassement de plus de 4m;
 - bien que l'accessibilité de la terrasse est en recul d'1,90 m, répondant de ce fait au Code civil, la dérogation en profondeur, quant à elle, est significative;
 - il est également à noter qu'il s'agit de maisons unifamiliales comportant des terrasses aménagées au niveau des jardins, et que la multiplication de terrasse n'est pas souhaitable en raison de l'impact sur les intérieurs d'îlot;
 - bien que de petits extérieurs puissent être accessibles aux niveaux du rez-de-chaussée et 1^{er} étage, il y a lieu de limiter les terrasses du 1^{er} étage à une profondeur maximale d'1,50 m et de traiter le solde de la toiture en toiture végétalisée de type extensive et de supprimer le balcon au rez-de-chaussée du n°365 et limiter le balcon du n°367 à la stricte accessibilité de l'escalier;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - la rehausse en toiture du n°365, n'est uniquement induit que par les travaux d'isolation par l'extérieur;
 - cette isolation, vise l'augmentation des performances énergétiques et sera à peine perceptible depuis l'espace public;
 - de ces faits, la dérogation est acceptable;
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (zone de recul) :
 - les zones de recul, en dehors de l'accès carrossable et des accès piétonniers doivent comporter un aménagement paysager et en pleine terre;
- application de l'art. 126§11 du CoBAT (dérogations à un PPAS) :
 - Article O.B.d :
 - Il y a lieu de se conformer strictement au PPAS concernant les matériaux et les teintes;
 - En effet, au niveau du n°365, afin de maintenir les caractéristiques patrimoniales de la façade avant, l'aluminium de teinte anthracite ne peut être envisagé;

- Bien que des châssis en bois soient prévus au niveau du n°367, afin de maintenir une cohérence dans la lecture des façades contigües, il y a lieu de conserver la tonalité blanche;
- De manière générale, pour les menuiseries, l'utilisation du bois est plus pérenne et la teinte blanche permet d'harmoniser l'ensemble des façades mitoyennes;
- Article 0.B.n :
 - Au regard du calcul pour les largeurs d'annexes de 6/10 de la largeur totale de la façade arrière, cela induit une annexe de 4,2m de largeur extérieure pour le bâtiment de gauche et de 4 m de largeur extérieure pour le bâtiment de droite;
 - Considérant que cela ne permet pas l'aménagement des espaces de vie et grève toute possibilité de disposer de l'espace en communication avec le jardin pour le séjour en raison d'une forme géométrique rendant l'aménagement difficile;
 - Considérant également que les volumes principaux (sous toit) des maisons est peu profond (2 travées) et qu'une annexe sur la totalité de la largeur de la façade arrière, permet d'assainir les situations en façade arrière qui sont visibles depuis l'intérieur d'îlot tout en dotant les maisons d'espaces de vie correspondant à leur programme en termes de chambres, en évitant de créer des volumes de combles disproportionnés par rapport au front bâti;
 - Dès lors, cette dérogation est acceptable;
- Article 4 :
 - Le traitement de la zone de recul déroge tant au Règlement Régional d'Urbanisme qu'au PPAS;
 - Bien que l'accès carrossable et les accès piétonniers puissent être traités en matériaux imperméables, au moins 50% des surfaces de ces zones doivent comporter un aménagement paysager et en pleine terre;
 - De ce fait, il y a lieu de limiter l'accès carrossable au strict passage d'un véhicule et relier l'accès piétonnier de l'habitation à une fine bande le long de la façade avant et traiter le solde en pleine terre et avec un aménagement paysager qualitatif, répondant tant au Règlement Régional d'Urbanisme qu'au PPAS;

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

- L'habitation existante date de 1927 et n'a subi que de légères modifications après 1932 et a, de ce fait, conservé de nombreuses caractéristiques patrimoniales et le maintien de menuiseries en bois et de teinte blanche, est de ce fait, exigé;
- Le bâtiment bas, bien que datant de 1946, comporte également une typologie intéressante à valeur patrimoniale et bien qu'il soit dans un état d'abandon, la demande ne comporte aucune information concernant d'éventuels risques de stabilité et sur son état de santé;
- La démolition totale du bâtiment bas au profit d'une nouvelle construction, supprime des éléments patrimoniaux;
- Cependant, considérant le maintien de l'habitation et de ses caractéristiques, la démolition du garage en mauvais état peut être envisagé, pour autant un traitement de façade qualitatif ;

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

- Renoncer aux tonalités foncées, des châssis, au niveau n°367 et privilégier une tonalité identique à celle proposée au niveau du n°365 ;
- limiter les terrasses au 1^{er} étage à une profondeur maximale d'1,50m et traiter le solde de la toiture en toiture végétalisée de type extensive;
- supprimer le balcon au rez-de-chaussée du n°365 et limiter le balcon au rez-de-chaussée du n°367 au stricte accès vers l'escalier menant au jardin;
- limiter les matériaux imperméables à la stricte accessibilité du garage et des entrées et traiter les parties privatives avec un aménagement paysager en pleine terre ;
- proposer un aménagement paysager au niveau du jardin (suivant le référentiel de Bruxelles-Environnement);

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 maintien de bâti, de dimension de terrasses, de matériaux et teintes de menuiseries et de traitement d'espaces paysagers;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les impacts sur le voisinage des actes et travaux soient limités et que l'aménagement paysager soit plus étudié;

- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que les menuiseries et le traitement de la zone de recul doivent être conformes au PPAS et en ce que la terrasse doit limiter son impact en matière de dépassement;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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