

Séance du 09 février 2022 / Zitting van 09 februari 2022

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 004/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.037-2021
Situation : Avenue d'Orbaix 19
Demandeur : Loft Industry S.A. - Madame Sandra Piliego
(Diviser une maison uni-familiale en 3 logements et agrandir l'immeuble et mettre en conformité un abri jardin)
- 2) 002/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.089-2021
Situation : Chaussée de Saint-Job 349
Demandeur : Monsieur Xavier-Henry Zinzen
(Construire une piscine de 24m²)
- 3) 005/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.925-2021
Situation : Place de Saint-Job 27
Demandeur : SOMAFI S.R.L. - Monsieur Christophe Roelandt
(Changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial de service en restaurant et débit de boissons (commerce de type HoReCa) et mettre en conformité la suppression du logement, la construction d'une pergola ainsi que l'aménagement du jardin avec la réunion des jardins du n°27 et du n°26)
- 4) 003/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.145-2021
Situation : Avenue Groelstveld 50
Demandeur : Madame Elena Spillere et Monsieur Emiliano Marzoli
(Isoler les façades, modifier les niveaux d'acrotère et modifier l'esthétique des façades d'une maison uni-familiale (homogénéiser la maison à la maison voisine jumelée)
- 5) 008/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.243-2021
Situation : Chaussée d'Alseberg 1064
Demandeur : Monsieur Samo Ferman
(Diviser une maison uni-familiale en deux duplex, créer une lucarne en façade arrière et modifier une lucarne existante en façade avant)
- 6) 010/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.144-2021
Situation : Avenue Napoléon 60
Demandeur : Madame Viviane Levi
(Transformer une maison uni-familiale)
- 7) 011/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.086-2021
Situation : Avenue de Boetendael 90 bte 1
Demandeur : Madame Chantal Mairieaux et Monsieur Julien Staszewski
(Mettre en conformité l'extension de l'appartement du 1^{er} étage gauche sur l'espace des caves du rez-de-chaussée)
- 8) 007/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.947-2021
Situation : Avenue Latérale 33
Demandeur : Madame Virginie Wilbaux et Monsieur John Briart
(Réaménager l'étage sous-comble afin d'accueillir des espaces habitables, modifier la toiture et créer une lucarne en toiture)

SAISINE :

9) 013/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.463-2020

Situation : Rue des Cottages 84

Demandeur : Monsieur Gaston Pousset

(Mettre en conformité la situation existante de fait d'un immeuble de 4 logements au regard du permis d'urbanisme 16-40125-2011 : extension au rez-de-chaussée, aménagement d'une terrasse sur le toit de l'extension, modification de la verrière, aménagement d'un duplex rez/sous-sol, modification de baies et position de lucarnes, mise en œuvre de panneaux solaires photovoltaïques)

10) 012/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.907-2021

Situation : Clos Andrée de Jongh

Demandeur : Monsieur Jean-Luc Van Laethem

(Construire une piscine (lot n°3 - maison A))

Uniquement pour avis de la CC :

11) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.119-2021

Situation : Avenue Winston Churchill 1 / Avenue Brugmann 250

Demandeur : R-Investment S.P.R.L. - Monsieur Jean-François Richard

(Transformer et créer une extension de 2 maisons mitoyennes en un ensemble de logements avec commerce, PERMIS MODIFICATIF 16-44999-2019 (102/1))

(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)

12) 001/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.158-2021

Situation : Rue Engeland

Demandeur : Engeland Development S.A. - Monsieur Laurent Graas

(Construire 5 maisons uni-familiales sur les lots M49 à M53 et abattre 4 arbres)

13) 009/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46138-2021

Situation : Rue Langeveld 135

Demandeur : Madame Dorothee Vimont et Monsieur Cédric Durand

(Rénover une maison uni-familiale)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 09/02/2022
objet n° 01

Dossier 16-46037-2021 - Enquête n° 004/22

Demandeur : S.A. Loft Industry c/o Madame Sandra Piliago

Situation : Avenue d'Orbaix 19

Objet : diviser une maison unifamiliale en 3 logements, transformer et agrandir l'immeuble et mettre en conformité l'installation d'un abri jardin

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46037-2021 introduite, en date du 13/07/2021, par la S.A. Loft Industry c/o Madame Sandra Piliago;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser une maison unifamiliale en 3 logements à transformer et agrandir l'immeuble et à mettre en conformité un abri jardin sur le bien sis avenue d'Orbaix 19;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 4 - Avenue d'Orbaix (A.R. 15/03/1954) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°I.C esthétique qui prescrit "*Les façades seront conçues et réalisées de manière à former un ensemble s'harmonisant complètement tant au point de vue architectural que des couleurs*", en ce qu'il est prévu au niveau de la façade avant des menuiseries en aluminium de teinte anthracite, dans un contexte de bâtisse avec châssis en bois de ton blanc;
 - non-respect de l'article n°IV.A destination des cours et jardins qui prescrit "*Espaces uniquement réservés à usage de jardin, de cours ou de terrasses, avec plantations d'agrément. Il n'est pas toléré de constructions secondaires, telles que garages, annexes ou autres dépendances*", en ce qu'il existe en situation de fait, un abri de jardin en fond de parcelle;

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

13/07/2021 : dépôt de la demande;

02/07/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

30/12/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

10/01/2022 au 24/01/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/02/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 30/12/2021;

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 apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande se compose de petites maisons unifamiliales ou de petits immeubles à appartements;
- Dans le tronçon de l'avenue où se situe le bien, les maisons font partie d'un ensemble datant d'une urbanisation des années 1950;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande, de gabarit R + 2 + Toiture à versants, implantée en recul et en mitoyenneté, a été bâtie dans la seconde moitié des années 1950, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-17520-1954, délivré dans la foulée de l'approbation du plan particulier d'affectation du sol;
- Le rez-de-chaussée comporte un double garage et l'entrée, les façades sont en briques de ton rouge-brun, les encadrements de baies en pierre blanche et les menuiseries en bois de ton blanc;
- En situation de fait, la maison est occupée par 4 logements, et la demande n'apporte aucune information permettant de dater cette situation illicite;
- La maison unifamiliale mitoyenne de droite (n°17) présente le même gabarit mais est significativement moins haute et profonde;
- L'immeuble mitoyen de gauche (n°19A), présente un gabarit R + 3 + Toiture. Il est plus haut et plus profond et comporte plusieurs logements;
- La parcelle (fond de jardin) comporte une forme particulière due à la configuration des fonds des parcelles étroites des biens sis Vieille rue du Moulin, 265 à 273;
- Une cabane de jardin a été installée en fond de parcelle;

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

- Le réaménagement de tous les niveaux avec modifications structurelles;
- La démolition partielle de la façade arrière, des balcons et escalier;
- L'agrandissement au rez-de-chaussée;
- La reconstruction de terrasses;
- La rehausse de la toiture avec remplacement des tuiles à l'identique;
- La création d'une lucarne sur le pan arrière de la toiture;
- La modification de baies en façade avant avec remplacement des châssis par des châssis en aluminium de teinte anthracite et pose de bardage en fibrociment de ton gris;

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

- Le programme prévoit d'un part la division d'une maison unifamiliale en trois unités de logements mais également l'agrandissement du rez-de-chaussée et la rehausse en toiture;
- Par ailleurs, la demande prévoit également des modifications significatives au niveau de la façade avant;

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

- La situation de fait, peu détaillée et de 4 logements, est significativement améliorée par les modifications proposées dans la demande et la réduction du programme à 3 unités de logements à la place d'une maison unifamiliale;

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

- en matière de programme :
 - les trois unités de logement se développent comme suit :
 - un duplex sur le rez-de-chaussée et 1^{er} étage avec un programme de 3 chambres;
 - un appartement de 2 chambres au 2^{ème} étage;
 - un duplex de 3 chambres au 3^{ème} étage et combles;
 - chacun des logements comporte un espace extérieur, qu'il s'agisse du jardin ou de terrasses aménagées;
 - les trois logements ne comportent aucune dérogation par rapport au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - deux petites caves (0,74 m² chacune) et une cave d'entretien sont proposées au niveau du rez-de-chaussée et accessibles depuis le garage. L'espace du garage permet autant le stationnement d'un véhicule qu'une circulation vers l'espace de stockage des vélos et vers les caves;
 - en ce qui concerne la façade avant, bien que la réorganisation du registre des baies peut être envisagée, et ce avec modification des divisions, l'utilisation d'un matériau tel que l'aluminium dans une teinte foncée induit une dérogation par rapport au PPAS;

- la suppression des ferronneries au niveau des baies grève également la lecture patrimoniale de la façade des années 1950, qu'il est souhaitable de conserver, par rapport à la cohérence avec les autres façades de ce tronçon de l'avenue;
- le traitement de la façade arrière, ne suscite quant à lui, aucune objection;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le rez-de-chaussée est agrandi jusqu'à la limite du profil de construction du bâtiment mitoyen de gauche et en restant en recul de plus de 3 m par rapport au bien mitoyen de droite, respectant de ce fait la profondeur autorisée par le Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - l'aménagement des terrasses répond au Code civil en matière de servitudes de vues, sauf pour la terrasse au niveau des combles où un recul d'au moins 1,90 m doit être observé, quitte à renoncer à cette terrasse, considérant qu'une autre terrasse est créée au niveau inférieur;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - une terrasse en matériaux imperméables est aménagée au niveau du jardin et au regard des dimensions de la parcelle, l'impact est peu significatif;
 - la zone de recul reste inchangée par rapport à la situation existante;
 - considérant cependant, vu la réduction du garage à un seul véhicule, il y a lieu de proposer un réaménagement de la zone de recul avec davantage d'espaces végétalisés et de réduire l'accès carrossable;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le double garage, est réduit à un véhicule, le solde étant dédié au stockage des vélos (au moins 6) et poussettes pour l'ensemble des unités de logement;
 - le nombre de parcage pour trois logements, est dérogatoire par rapport à l'article 6 du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - le bien se situe à proximité (300 m) de la ligne de tram n°92 de la STIB et de l'arrêt « Fort Jaco » des lignes de bus W, 365 (TEC) et 136 (De Lijn) et l'espace de stockage des vélos (2 par logement) permet de palier à cette dérogation;
 - de plus, le quartier dispose d'une station Cambio (Vieille rue du Moulin);

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - la surface totale du bâtiment, plus de 360 m², permet l'aménagement de plusieurs unités de logements, tout en garantissant le respect des prescriptions du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - ce programme est d'autant plus pertinent que pour ce faire, les extensions sont minimales et se conforment au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- application de l'article 126§11 du CoBAT (Dérogations à un PPAS) :
 - Article I.C (esthétique) :
 - Les habitations voisines comportent, au niveau des façades avant, des menuiseries en bois de ton blanc, et conservent une typologie marquée de l'architecture des années 1950;
 - Le remplacement des menuiseries existantes en bois de ton blanc par de l'aluminium ne peut être envisagé au regard des prescriptions du plan particulier d'affectation du sol qui vise « *un ensemble s'harmonisant complètement tant au point de vue architectural que des couleurs* »
 - En effet :
 - d'une part la teinte de l'aluminium est souvent soit gris soit de teinte foncée et afin de maintenir l'harmonie de teintes, la porte de garage devrait également présenter cette teinte,
 - d'autre part, la teinte proposée et le matériau suppriment toute cohérence dans la lecture du groupes de maisons;
 - Il est également à noter que la pose de plaques de fibrociment de teinte grise, au niveau des nouveaux trumeaux, rentre dans ces mêmes dispositions et que l'adjonction d'une tonalité grise, augmente le nombre de tonalités différentes pour une même façade;
 - De ces faits, il y a lieu, de maintenir les tonalités existantes et proposer des menuiseries en bois de ton blanc, des recouvrements de trumeaux dans une teinte cohérente avec la tonalité de la Pierre de France des encadrements;
 - Article IV.A (destination des cours et jardins) :

- L'article interdit, en zone de cours et jardins, l'aménagement de dépendances, d'annexes, et de garages;
- Cependant, cet article autorise tout aménagement de jardin, considérant les dimensions de la cabane de jardin de 4m² et la faible hauteur, ne permettant que le stockage des outils de jardin, il peut être considéré que cette cabane fait partie intégrante de l'aménagement de ce grand jardin dont la largeur augmente jusqu'à se dédoubler en fond de parcelle;

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

- limiter l'accès imperméable de la zone de recul au droit du passage des roues de l'entrée de garage (maximum 3,00m) et proposer sur le solde entre cet accès carrossable et l'accès piétonnier un aménagement en pleine terre et végétalisé;
- reculer la terrasse projetée au niveau des combles à une distance d'au moins 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche;
- maintenir les ferronneries existantes au niveau des baies de la façade avant;
- renoncer au changement de matériaux et de teinte des menuiseries et conserver des châssis en bois de teinte blanche, au niveau de la façade avant, y compris pour la porte de garage;
- proposer, au niveau des nouveaux trumeaux en façade avant, soit de la pierre de France, soit tout revêtement dont la tonalité est cohérente avec la pierre de France existante au niveau des encadrements des baies;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'accessibilité de terrasse, d'aménagements en zone de recul, d'éléments de décors patrimoniaux et de teinte et matériaux au niveau de la façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit répondre au Code Civil en matière de servitudes de vues, la zone de recul doit être améliorée, la façade avant doit conserver une typologie originelle en accord avec les autres façades du front bâti et l'objectif du PPAS;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite par rapport à ce plan en ce que la façade avant doit rester en harmonie dans le contexte bâti environnant;

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 n°IV.A 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 09/02/2022
objet n° 02

Dossier 16-46089-2021 - Enquête n° 002/22
Demandeur : Monsieur Xavier-Henry Zinzen
Situation : Chaussée de Saint-Job 349
Objet : Construire une piscine de 24 m²

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46089-2021 introduite en date du 24/08/2021 par Monsieur Xavier-Henry Zinzen;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une piscine de 24 m² sur le bien sis chaussée de Saint-Job 349;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

○ 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;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022 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 :

24/08/2021 : dépôt de la demande;

21/09/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

01/12/2021: réception des compléments;

30/12/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/01/2022 au 24/01/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/02/2022 : 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 Technique de la Voirie sollicité en date du 30/12/2021 et émis le 01/02/2022 :

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

Implantation planimétrique

Principes généraux :

Le plan d'implantation doit comporter suffisamment de cotes pour permettre d'implanter le projet sans risque de confusion quant aux points sur lesquels s'appuient ces cotes.

Les cotes d'implantation s'appuieront sur des points clairement identifiables sans équivoque et stationnables au sol, tels que des bornes, angles et points d'inflexions de limites. Un repérage en coordonnées cartésiennes est bienvenu.

A défaut, les cotes pourront indiquer la distance entre les angles de la construction et les limites.

Quant à la présente demande :

Les deux plans doivent être complétés avec la distance entre le bâtiment et la piscine.

Implantation altimétrique

Principes généraux :

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

En l'absence de cote altimétrique, il est impossible de savoir s'il s'agira d'une piscine enterrée (de combien de cm si c'est le cas?) ou d'une piscine hors sol.

Il est demandé de fournir une coupe indiquant le niveau de la margelle référencé au niveau de la terrasse.

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

Gestion des eaux d'une 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, avec un camion-citerne.

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.

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

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

Principes généraux :

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

Contact : Service Technique de la Voirie – rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél 02/348.65.57, amehelynck@uccl.brussels.

Contrôle d'implantation

Le contrôle de l'implantation sur place (article 159 du CoBAT) doit être demandé au Collège des Bourgmestre et Echevins au moins 10 jours avant le début du chantier.

Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude. Les bornes et le repère altimétrique seront dégagés et rendus visibles.

Contact: contrôleur du service de l'Urbanisme, M. Sandro Gentile – sgentile@uccl.brussels.

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

Principes généraux :

- Conformément à l'article 55 §5 du Règlement Général de Police, le stockage de matériaux ou autres objets est interdit sur la voirie. Toute occupation temporaire de la voie publique (trottoir, chaussée, parking, espace vert...) nécessaire à la réalisation des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation communale et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée.
- Conformément à l'article 55 §2 du Règlement Général de Police, il est interdit de se réserver une place de stationnement sur la voie publique.
- Les demandes d'occupation temporaire de l'espace public, de réservations d'emplacements de stationnement et d'interruption de circulation doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.
- Le délai de réponse sera augmenté si la demande doit faire l'objet d'une demande d'avis du service Circulation et Mobilité de la Police.
- La signalisation de la réservation de stationnement (signaux E1) sera effectuée par la Commune; il est interdit de placer ses propres panneaux. La signalisation de chantier est par contre à charge de l'entrepreneur.
- Le placement de la signalisation et des barrières sont à charge du demandeur.

Contact : rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél. 02/348.66.85, reservationdestationnement@uccl.brussels.

Gestion quotidienne de chantier

Principes généraux :

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

Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

- o l'avis du Service Vert de la Commune émis le 08/02/2022 :

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 ne comprend pas d'abattage d'arbres de haute-tige. Toutefois les travaux de terrassements nécessaires au creusement de la piscine nécessiteront certainement de creuser à proximité du bouleau voir de l'épicéa. Ces deux sujets possédant un système racinaire superficiel traçant il sera nécessaire de les protéger tant au niveau aérien que racinaire (voir conditions ci-après).
- 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.

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.

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

Règlementations et recommandations en termes d'élagage :

Modalités :

- Selon la dernière mise à jour du CoBAT (1^{er} septembre 2019) certains travaux d'élagage sont soumis à permis d'urbanisme et doivent être spécifiés dans la demande s'ils ne le sont pas déjà. Ces travaux comprennent;
 - la pratique de toute traile sévère susceptible de mettre en péril la survie de l'arbre, on entend par là une taille supérieure à 20% du volume total de la couronne ou l'étêtage du sujet (ablation de sa cime);
 - la modification de la silhouette d'un arbre inscrit à l'inventaire visé à l'article 207.
- Il est à noter que, hormis ces interventions soumises a permis, un élagage inadéquat ou trop fréquent des arbres peut entraîner leur dégradation voire leur mort, que peut nuire à la faune locale et qu'esthétiquement parlant certaines essences ne devraient pas être élaguées.
- Tout élagage entraînant la mort du ou des sujet(s) concerné(s) sera considéré comme un acte d'abattage clandestin et entrainera les poursuites judiciaires appropriées ainsi que l'imposition de replantations en compensation du préjudice.
- En termes de travaux d'élagage le Service Vert demande de favoriser la pratique de tailles douces (sélection des jets internes à la couronne, favorisation des tire-sève, utilisation du sécateur dès que possible, pas de taille de section supérieure à 10 cm de diamètre, etc.).

Protection des arbres et du couvert végétal :

Modalités :

- Durant toute la durée du chantier, les arbres sont protégés par une clôture ou une palissade interdisant toute circulation de véhicules ou dépôt de matériaux sous les couronnes. Cette protection est à installer avant le début du chantier.
- Les clôtures ou palissades sont en bois ou en métal (par exemple, des grilles de chantier rigides), d'une hauteur minimum de 2 mètres, fixées de façon à ne pas pouvoir être renversées. Elles devront rester en place jusqu'à la fin du chantier.
- **Dès que les protections sont mises en place, le responsable du chantier ou son représentant sollicite sans délai auprès du Service Vert de la Commune la délivrance d'une attestation de conformité du chantier en ce qui concerne la protection des arbres.**
- En cas de contrôle, si le responsable du chantier ou son représentant n'est pas en mesure de présenter cette attestation au délégué de l'administration, les travaux peuvent être immédiatement arrêtés jusqu'à ce que le titulaire du permis ait rempli cette exigence.
- Les travaux de terrassements sont effectués en dehors du périmètre des couronnes. Les travaux de déblais ou de remblais sont interdits au pied des arbres. Si des impératifs de construction rendent nécessaires la circulation à proximité des arbres (ex. : passage de canalisation), seul le creusement manuel avec passage sous les racines est autorisé et ce, après consultation d'un spécialiste qui étudiera les solutions techniques à mettre en œuvre.

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 principalement en ordre continu formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de rapport présentant des gabarits variant de R+1+toiture à R+2+toiture et comprenant des jardins profonds et étroits;

- La maison faisant l'objet de la demande est différente, étant bâtie sur une parcelle plus large ($\pm 21,5$ mètres de développement à l'alignement), et constitue une maison 3 façades qui présente un grand jardin, orienté au Sud;
- Elle est plantée d'arbres à haute tige dans le fond de la parcelle;

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

- La construction d'une piscine;
- La modification du relief du sol;
- La mise en place d'une pompe à chaleur dans le fond du jardin de dimension 9,50mX4,00mX6,20m qui sera installée dans une boîte imperméable;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la piscine s'implante juste devant la terrasse arrière et dans la zone de jardin ne présentant pas d'arbustes ni d'arbres;
 - le plan d'implantation, peu précis, précise que le bord extérieur de la margelle de la piscine s'implantera à 3 mètres de chacune des limites latérales de la parcelle, mais ne renseigne ni la distance d'implantation par rapport à la maison, ni celle par rapport au fond du jardin;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin conserve une superficie perméable suffisante (la superficie imperméable passe de 26% à 30%);
 - la note explicative renseigne que les terres ne seront pas évacuées et que celles-ci serviront à modifier le relief du sol du jardin : les documents transmis ne permettent pas de juger de l'importance des modifications souhaitées. Il y a lieu de fournir un plan et des coupes du terrain permettant d'analyser cette demande qui doit en tout état de cause éviter tout ruissellement d'eau de pluie vers les fonds voisins;
 - il apparaît qu'en séance, le demandeur précise que en définitive les terres seront évacuées, il n'y a dès lors plus besoin de fournir une coupe du terrain;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - se conformer à l'avis du service technique de la voirie (voir ci-dessus) et à l'article 14 du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux : Article 14. Principe de gestion pour les piscines :
 - Les propriétaires de piscines sont tenus de respecter les conditions suivantes :
 - 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 propres à la demande :
 - La note explicative renseigne que la pompe à chaleur est de 13KW. 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;
 - Le demandeur précise en séance que cela a déjà été introduit ;

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 demande d'implanter une piscine peut s'envisager car celle-ci se conforme à la fonction récréative envisageable en zone de jardin;
- dans le cas présent et selon les composantes du micro-cadre (dont la largeur de cette parcelle), l'usage d'une piscine dans un jardin n'est pas susceptible d'occasionner des troubles anormaux de voisinage;
- la piscine proposée présente des dimensions limitées (24 m²) et s'implante à plus de 2m des limites de propriétés;
- la demande ne nécessite aucun abattage d'arbres, cependant il y a lieu de veuillez aux recommandations du service vert ;
- la boîte dans laquelle s'inscrira la pompe à chaleur présente une superficie limitée et peut s'envisager;

Considérant que la demande de construire une piscine dans ce type de parcellaire peut être accordée à titre exceptionnel pour les raisons énoncées ci-avant, mais doit se conformer aux conditions d'exécution suivante répondre au bon aménagement des lieux :

- se conformer à l'article 14 du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux :
 - 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.
- se conformer aux recommandations du service vert :
 - Le projet d'aménagement ne comprend pas d'abattage d'arbres de haute-tige. Toutefois les travaux de terrassements nécessaire au creusement de la piscine nécessiteront certainement de creuser à proximité du bouleau voir de l'épicéa. Ces deux sujets possédant un système racinaire superficiel traçant il sera nécessaire de les protéger tant au niveau aérien que racinaire.
- Evacuer les terres ;

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 09/02/2022
objet n° 03

Dossier 16-45925-2021 - Enquête n° 005/22

Demandeur : S.R.L. SOMAFI c/o Monsieur Christophe Roelandt

Situation : Place de Saint-Job 27

Objet : changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial de service en restaurant et débit de boissons (commerce de type HoReCa) et mettre en conformité la suppression du logement, la construction d'une pergola ainsi que l'aménagement du jardin avec la réunion des jardins du n°27 et du n°26

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45925-2021 introduite, en date du 20/05/2021, par la S.R.L. SOMAFI c/o Monsieur Christophe Roelandt;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial de service en restaurant et débit de boissons (commerce de type HoReCa) et mettre en conformité la suppression du logement, la construction d'une pergola ainsi que l'aménagement du jardin avec la réunion des jardins du n°27 et du n°26 sur le bien sis place de Saint-Job, 27;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 56 Quartier Saint-Job-Carloo (A.R. du 08/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

Considérant que la demande est régie par les articles du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme;

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

que la demande est régie par les articles du RCU;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;
- application de la prescription particulière 22 du plan régional d'affectation du sol - liseré de noyau commercial, en ce que l'activité commerciale projetée porte sur les étages;

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°III.1.1 zone de logement qui prescrit "*La fonction principale des zones de logements est la résidence*", en ce que le logement existant a été supprimé;
 - non-respect de l'article n°III.2.1 zone de cours et jardins qui prescrit "*Ces zones sont destinées à être aménagées en zones de verdure et de loisirs. La plantation d'arbres à haute tige y est autorisée pour autant que leur dimension et la densité de leur feuillage à l'état adulte ne constitue pas une gêne pour le bon éclaircissement des logements. Ces arbres doivent être plantés à plus de 5 mètres de toute habitation et à 2 mètres au moins des limites mitoyennes. 12 Une construction annexe aux activités de jardinage est autorisée pour autant que sa surface au sol soit inférieure à 6 m², que sa hauteur ne*

dépasse pas 2,25 m hors sol. Cette construction est soumise à l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins", en ce que la construction de la pergola n'entre pas dans cette description;

- non-respect de l'article la prescription particulière de la zone 2.6 en matière de destination qui prescrit "Confirmation de la répartition des fonctions actuelles : services au rez - logements aux étages Intérieur d'îlot : ateliers desservant les services + zone de cours et jardins", en ce que le logement aux étages a été supprimé;
- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Utilisation des deux jardins réunis à des fins professionnelles et nuisances sonores jusque tard le soir;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

20/05/2021 : dépôt de la demande;

05/07/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

30/12/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure : la CRMS;

10/01/2022 au 24/01/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/02/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 30/12/2022 et émis le 17/01/2022 et joint à la demande;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 30/12/2021 et émis le 19/01/2022 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 s'implante la demande comporte encore une structure villageoise d'habitat en ordre continu et semi-continu aux parcellaires étroits, et qui s'organise autour de la place de Saint-Job;
- Ce quartier présente également une mixité d'affectations en logement, commerce et équipements;
- La place de Saint-Job constitue, dans ce quartier, un noyau commercial actif;
- Dans le front bâti de la place où se situe l'immeuble, à proximité de l'avenue du Prince de Ligne, le bâti environnant est dense, implanté en ordre fermé et à l'alignement, et à partir du début de l'avenue du Prince de Ligne, 6 maisons (n°159 à n°169) sont implantées en retrait de l'alignement, avec zone de recul, les immeubles suivants vers l'Est formant un front bâti implanté à l'alignement;
- Le bien sis au n°27 de la place, sur lequel porte la demande, fait partie (avec le n°26) d'un groupe de deux maisons, construit au début du XXe siècle, en mitoyenneté et à l'alignement;
- Ces deux immeubles présentaient initialement une typologie de demi-sous-sol+R+1+toiture de type "Mansart", et :
 - une transformation suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-28117-1977 a transformé l'immeuble sis au n°27 avec :
 - un rez-de-chaussée de grande hauteur dont toute la largeur est occupée par une haute vitrine; ce rez-de-chaussée de typologie commerciale correspond à la situation de fait, comprenant dans cette hauteur libre un rez-de-chaussée et un entresol partiel d'une hauteur libre de 2,1 mètres, destiné initialement au dépôt des marchandises en situation de droit et au bureau en situation de fait;

- la partie arrière (annexe sur 2 niveaux) et les niveaux supérieurs qui sont affectés à un logement dépendant de l'espace commercial en termes d'accès;
- une transformation suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-28294-1978 a transformé l'immeuble sis au n°26 a transformé cet immeuble-jumeau dans un aménagement comparable, l'entresol étant également affecté aux réserves du magasin dans la situation de droit;
- En situation de fait, le bien sur lequel porte la demande est intégralement affecté au commerce de services, sans que soit mentionnée ou connue la date de ces derniers aménagements;
- A l'instar d'autres constructions à ce niveau de la place, les parcelles rejoignent, du côté nord de l'îlot, le tronçon sans issue de la chaussée de Saint-Job;
- Cet immeuble a subi des modifications au niveau de la devanture et du rez-de-chaussée commercial avec la construction d'une annexe, ces travaux ont été autorisés par le permis d'urbanisme n° 16-28117-1977 notifié en date du 05/09/1977;
- Les immeubles mitoyens comportent du commerce au rez-de-chaussée et du logement aux étages;

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

- Le programme prévoit :
 - d'une part le réaménagement d'une surface commerciale (de type « service » - courtier en assurances) tout en changeant sa destination vers celle d'un restaurant et débit de boisson,
 - d'autre part la mise en conformité de travaux déjà réalisés, tels que la réunion des jardins, leur réaménagement, la construction d'une pergola et la suppression du logement existant au profit de l'affectation commerciale de l'intégralité de l'immeuble;
 - la prescription III.1.7 du plan particulier d'affectation du sol limite l'activité commerciale au seul rez-de-chaussée « à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages réservés au logement », et cette disposition n'existait plus en situation de droit (antérieure à l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol);
 - le bien ne comporte pas d'entrée privative vers les niveaux supérieurs;

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

- La prescription particulière de la zone 2.6 du plan particulier d'affectation du sol n°56 prévoit que l'activité de la surface commerciale puisse être étendue dans la zone d'atelier, de ce fait, le changement d'affectation prévu pour la surface commerciale, n'induit pas de dérogation quant à l'activité dans le volume d'annexe situé au-delà de la profondeur de bâtisse de 12 m;
- La hauteur sous plafond de l'entresol (2,10 mètres) est inférieure à celle de 2,20 mètres édictée par l'article 4 §1 al.3 pour les locaux non habitables. La demande y situe une travée de circulation donnant accès aux sanitaires et au stock (2^{ème} niveau du volume annexe);

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

- en matière de programme :
 - en situation de fait, le commerce a été étendu sur toute la surface du rez-de-chaussée et le logement a été entièrement supprimé au profit de l'extension de l'activité commerciale et de l'aménagement de bureaux et rangements liés à l'activité du commerce de services;
 - le projet prévoit de maintenir la surface dédiée au commerce sur l'ensemble des niveaux, en y répartissant les locaux accessoires (dont les bureaux de gestion) liés l'activité commerciale;
 - la façade reste inchangée et maintient les menuiseries en bois peintes en ton gris clair;
 - la demande n'indique pas les enseignes à prévoir. Dans l'éventualité d'une pose d'enseignes, une nouvelle demande de permis devra être introduite, tel que demandé par le plan particulier d'affectation du sol et conformément au Règlement Régional d'Urbanisme et au règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la demande ne porte sur aucune modification de volume;
 - seule la construction de la pergola constitue une dérogation au PPAS;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le propriétaire du n°27 est également propriétaire du n°26 et la demande porte sur la mise en conformité de la réunion des deux jardins et de leur réaménagement;
 - sur une vaste profondeur, l'engazonnement a été supprimé au profit d'un revêtement permettant l'installation de tables et de chaises;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- le garage du n°26, accessible depuis la chaussée de Saint-Job, est maintenu au profit des deux habitations;
- cependant, l'instruction de la demande du permis d'urbanisme n°16-44534-2019, pour le n°26, est actuellement en cours et en attente de plans modifiés depuis le 23/11/2020, suite à la décision du Fonctionnaire Délégué de supprimer ce volume de garage au profit d'un emplacement de parking à l'air libre en revêtements perméables, derrière un portail esthétique, en ferronnerie par exemple, d'une hauteur maximale d'1,60m et ajouré à au moins 50%;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - une hotte est placée en façade arrière avec un impact sonore entre 35dB et 60dB et de ce fait, il est prévu un caisson anti-bruit au niveau du moteur afin de diminuer le bruit d'environ 10dB, ce qui reste insuffisant pour la quiétude des riverains et des habitations environnantes;
 - il y a lieu d'impérativement limiter le niveau sonore aux maxima admissibles en ville ;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - la suppression totale du logement, ne se justifie pas et ne peut être acceptée, le CoBAT ne permettant pas de dérogation à une donnée essentielle d'un plan particulier d'affectation du sol, dont les affectations qu'il détermine;
 - en effet, le bâti permet qu'un logement accessoire puisse être maintenu au niveau des derniers étages;
- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit :
 - l'utilisation de la surface commerciale en débit de boissons (de type HoReCa), correspond aux activités existantes autour de la place Saint-Job et peut être envisagée ;
 - cependant les nuisances doivent être limitées afin de respecter la fonction de logements à maintenir suivant le PPAS ;
- application de l'article 126§11 du CoBAT (Dérogations à un PPAS) :
 - Article III.1.1 - zone de logements et destination de la prescription particulière de la zone 2.6 :
 - Selon le PPAS la fonction principale de la zone est le logement;
 - Cependant, le plan régional d'affectation du sol prévoit un liseré de noyau commercial pour ce front bâti, et le PRAS abroge implicitement le plan particulier d'affectation du sol en ce que, « *En liseré de noyau commercial ou dans les galeries marquées d'un " G " sur la carte des affectations, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces. L'affectation des étages au commerce ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.* »
 - Bien que la suppression d'un accès privatif vers le logement, ait été octroyé par le permis de 1977, l'application de la prescription générale 0.12 cumulativement à la prescription particulière n°22 impose le maintien d'un logement, fût-il de fonction et accessoire au commerce;
 - De ce fait, il y a lieu de restituer le 2^e étage et les combles pour l'aménagement d'un appartement, tel qu'au niveau du n°26, en le dotant préférentiellement d'un accès privatif (dans la mesure du possible);
 - Article III.2.1 - zone de cours et jardins :
 - La surface des parcelles située au-delà des zones aedificandi du plan particulier d'affectation du sol est affectée en zone de variation de masses (affectations de jardins et ateliers) avec une limitation du taux d'emprise des constructions à 80% de la superficie de la zone et une hauteur maximale de 3,50 mètres;
 - Le plan particulier d'affectation du sol limite les affectations commerciales au bâti, et ne l'autorise pas en zone de jardins;
 - La pergola ne répond pas à une typologie d'atelier (affectation prévue par le plan particulier d'affectation du sol), à savoir celle d'un bâtiment fermé évitant ou atténuant les nuisances sonores inhérentes à l'activité;
 - présente une hauteur hors sol de 3,71 mètres, supérieure à 3,50 mètres (dérogation non sollicitée);

- En effet, cette structure, d'une hauteur de plus de 3,70m constitue un fort impact sur les parcelles voisines et couvre, dans le cas de sa fermeture, une large partie des deux jardins réunis;
- Il est à noter que l'aménagement du jardin, ne peut être envisagé à des fins commerciales, et ce afin de préserver la quiétude des parcelles voisines, comprenant des logements, et que dans ce cas, la pergola, n'a aucune utilité et doit, donc, de ce fait, être démontée en restituant un aménagement paysager de jardin en pleine terre;
- La construction de la pergola, sur une surface de 90m², n'est donc pas acceptable;

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

- En ce qui concerne 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)) :
 - Le changement d'affectation n'a aucun impact en terme de vues depuis le bien classé, l'Abreuvoir, cependant, la construction précaire de garage, doit encore être démontée suivant, le permis de mise en conformité, en cours du n°26;
 - L'avis de la CRMS, émis en sa séance du 12/01/2022, ne formule aucune remarque sur la demande;

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

- restituer un logement, fût-il accessoire au commerce ou de fonction au niveau du 2^e étage et des combles, en le dotant préférentiellement d'un accès privatif (dans la mesure du possible);
- fournir le formulaire statistique modèle I ou modèle II en fonction de la surface allouée au logement;
- indiquer sur les plans que le jardin ne peut être utilisé à des fins commerciales;
- supprimer la structure de pergola au profit d'un aménagement paysager de pleine terre;
- proposer un aménagement paysager sur l'ensemble des deux jardins en y intégrant la condition du Fonctionnaire Délégué sur la demande n° 16-44534-2019, à savoir : supprimer le volume du garage au profit d'un emplacement de parcage à l'air libre en revêtements perméables, derrière un portail esthétique, en ferronnerie par exemple, d'une hauteur maximale d'1,60m et ajouré à au moins 50%;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagements intérieurs et extérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande englobant une autre parcelle actuellement en cours de permis de mise en conformité, doit répondre aux mêmes conditions et en ce que les impacts doivent être limités;
- de supprimer les dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que le logement doit être restitué et le jardin doit être aménagé en espace 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 Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant que la demande est régie par la disposition suivante :

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

1. *restaurants, friteries et débits de boisson, lorsque la surface totale accessible au public est d'au moins 50 m²;*

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

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

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

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

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

Avis FAVORABLE unanime 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 refus des dérogations au plan particulier d'affectation du sol et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 09/02/2022
objet n° 04

Dossier 16-46145-2021 - Enquête n° 003/22

Demandeur : Monsieur et Madame Emiliano et Elena Marzoli-Spillere

Situation : Avenue Groelstveld 50

Objet : isoler les façades, modifier les niveaux d'acrotère et modifier l'esthétique des façades d'une maison unifamiliale (homogénéiser la maison à la maison voisine jumelée)

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-46145-2021 introduite le 15/10/2021 par Monsieur et Madame Emiliano et Elena Marzoli-Spillere et visant à isoler les façades, modifier les niveaux d'acrotère et modifier l'esthétique des façades d'une maison unifamiliale (homogénéiser la maison à la maison voisine jumelée) sur le bien sis avenue Groelstveld, 50;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation, 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°10bis - Quartier Engeland, approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/05/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

○ application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :

- non-respect de l'article n°1.5 qui prescrit "toiture - D'une manière générale, les toitures sont à deux ou plusieurs versants »en ce que le projet prévoit une toiture plate pour l'extension prévue;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie est la suivante :

15/10/2021 : dépôt de la demande;

30/12/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/01/2022 au 24/01/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/02/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de parcelles relativement étroites et de maisons unifamiliales à 4 façades, les zones latérales sont réduites et les toitures sont à versants ou plates;
- Dans le tronçon de l'avenue où se situe la demande, à proximité de l'angle de la chaussée de Saint-Job, les maisons sont accolées par deux, voire jumelles en termes d'aspect et de typologie;
- C'est le cas de la maison n°50 faisant l'objet de la demande et de la maison n°52 qui sont mitoyennes;
- La maison faisant l'objet de la demande a fait l'objet d'une récente transformation (PU n°16-43455-2017 - transformer et à réaménager des combles pour créer une chambre supplémentaire avec modification de la toiture principale) qui a autorisé la suppression de la toiture à versant au profit d'un étage en recul à toiture plate;
- La maison unifamiliale jumelle n°52 a également fait l'objet d'un permis récent (PU n°16-44516-2019 - reconstruire le 2^{ème} étage, en supprimant la toiture en pente et en créant un étage complet avec toiture plate, à agrandir le rez-de-chaussée en façade latérale et à modifier les façades) qui a donc également autorisé la suppression de la toiture à versant, la construction d'un étage en recul à toiture plate et l'isolation de l'ensemble des façades;

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

- L'isolation des façades;

- La construction d'une extension au 2^{ème} étage en façade latérale en lieu et place de la terrasse existante;
- La construction d'un auvent au niveau de la terrasse du rez-de-jardin (+1 par rapport au niveau de la rue);
- La mise en conformité des niveaux de toiture qui ne respectent pas strictement le dernier permis délivré;
- Le remplacement des garde-corps au pourtour des terrasses;

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

- en matière de programme :
 - le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation en lui offrant :
 - une meilleure isolation de son enveloppe;
 - un bureau supplémentaire;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'isolation des façades s'inscrit dans le prolongement de l'isolation des façades de la maison qui lui est mitoyenne et n'entraîne donc aucune dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation;
 - l'auvent s'implante à 3,32 m de la limite mitoyenne de droite et ne déroge donc pas non plus au Règlement Régional d'urbanisme en matière de gabarit et implantation;
 - les modifications des niveaux des acrotères par rapport au permis délivré est inférieur de 23 cm (niveau en situation autorisée = 8,90- niveau réalisé = 8,67) : cette modification peut être mise en conformité car le voisin mitoyen s'est aligné à la construction et l'ensemble est cohérent;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le nouvel auvent se voit recouvert d'une toiture végétalisée, ce qui appréciable;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien conserve le garage existant;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Le projet se conforme à l'article n°3.1.4 du PPAS- Aspects et matériaux qui prescrit " *L'accord et l'harmonisation avec les bâtiments voisins sont également requis en ce qui concerne les matériaux de parement et de toiture, leur aspect et leurs couleurs. De même qu'on veillera à l'harmonisation des lignes principales avec les bâtiments voisins, à aligner le plus possible les faîtes de toiture et/ou niveaux des toitures-terrasses, les corniches et à accoler les conduits de cheminées* » en ce que les modifications apportées à l'esthétique du bâtiment s'harmonisent avec la maison jumelle transformée récemment;

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

En ce qui concerne la dérogation à un PPAS : non-respect de l'article n°1.5 qui prescrit "toiture - D'une manière générale, les toitures sont à deux ou plusieurs versants » en ce que le projet prévoit une toiture plate pour l'extension prévue :

- Le projet autorisé en 2017 a modifié sensiblement la typologie de cette habitation à l'allure classique tout en répondant au bon aménagement des lieux dans le contexte bâti environnant qui présente une diversité de styles d'architectures et de typologies de toitures;
- Il en va de même pour l'extension souhaitée en façade latérale qui s'harmonise à la construction existante;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 09/02/2022
objet n° 05

Dossier 16-46243-2021 - Enquête n° 008/22

Demandeur : Monsieur Samo Ferman

Situation : Chaussée d'Alseberg 1064

Objet : diviser une maison unifamiliale en deux duplex, créer une lucarne en façade arrière et modifier une lucarne existante en façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46243-2021 introduite, en date du 22/12/2021, par Monsieur Samo Ferman;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser une maison unifamiliale en deux duplex, créer une lucarne en façade arrière et modifier une lucarne existante en façade avant sur le bien sis chaussée d'Alseberg 1064;

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

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 initiale telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Considérant que l'immeuble sur lequel porte la demande, dont la construction (1912) est antérieure au 1er janvier 1932, ne constitue pas pour autant un monument au sens de l'article 206, 1°, a) du CoBAT, Qu'en conséquence, l'avis de la Commission de concertation dont question l'article 207, §1er, alinéa 3 n'est pas requis;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : à calculer en fin de procédure;

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

21/12/2021 : dépôt de la demande;

30/12/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/01/2022 au 24/01/2022 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/02/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 08/10/2020 dans le cadre de la demande précédente caduque, n° 16-45381-2020 et qui est identique par rapport à la division;

Considérant que cet avis n'a pu être rendu en raison des compléments envoyés et non réceptionnés par le SIAMU;

Considérant que le SIAMU doit, de ce fait, dans le cadre de cette nouvelle demande, être consulté, et de ce fait, vu l'avis du SIAMU doit être à nouveau sollicité;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu;
- Dans ce quartier, le tronçon de la chaussée d'Alseberg où se situe la demande présente un tissu majoritaire d'un ensemble de petites maisons ouvrières datant pour majorité de la période de l'entre-deux guerres mondiales, de gabarits R+1+toiture, au parcellaire étroit;

- L'immeuble n°1064, sur lequel porte la demande est implanté à front de chaussée et présente une typologie différente des maisons typiquement ouvrières présentes dans ce tronçon, et ce avec un gabarit R en bel-étage + 1 + toiture à versants;
- Le plan se compose de trois pièces en enfilades, et une verrière qui n'a fait l'objet d'aucune demande de permis d'urbanisme prolonge la troisième pièce au rez-de-chaussée;
- En situation de droit, cet immeuble est une maison unifamiliale dont les pièces de vies sont réparties sur le rez-de-jardin, partiellement enterré en façade avant et dont le rez-de-chaussée est surélevé (en bel-étage). Deux chambres et des mansardes sont situées aux étages et dans les combles;
- Le bien a fait l'objet d'une première demande de permis rendue caduque en raison de délais dépassés pour l'introduction des plans modifiés, n°16-45381-2020, cette demande étant passé par des mesures particulières de publicité et dont l'avis rendu en commission de concertation était FAVORABLE majoritaire non unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme et ce assorti de conditions et DEFAVORABLE minoritaire de Urban.Brussels-Direction de l'Urbanisme et Urban.Brussels-Direction du Patrimoine Culturel ;
- L'immeuble est actuellement en travaux et les ouvrages existants fortement abimés;
- La maison mitoyenne de gauche, n°1062, comporte la même typologie, est plus basse et est moins profonde au rez-de-chaussée. Au niveau des étages, le bâti est plus profond;
- La maison mitoyenne de droite, n°1066, comporte une typologie de maison ouvrière, elle est plus basse et moins profonde. Elle comporte également une annexe au niveau du rez-de-jardin;
- La parcelle comporte également un jardin d'environ 16m de long et très étroit. Celui-ci est largement planté et verdurisé mais non entretenu et à l'abandon;

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

- La démolition de la véranda existante au rez-de-jardin et reconstruction d'une annexe avec toiture plate végétalisée de type extensive et non accessible hormis entretien et menuiseries en PVC de ton blanc;
- La création d'une trémie entre le rez-de-jardin et le rez-de-jardin avec aménagement d'un nouvel escalier privatif;
- Le réaménagement spatial de tous les niveaux avec modifications structurelles;
- La suppression des maçonneries du WC extérieur et du balcon et agrandissement du balcon existant, au 1^{er} étage;
- La création de deux nouvelles lucarnes, en façade avant et en façade arrière suite à la suppression de la lucarne existante en façade avant, avec menuiseries en PVC de ton blanc et recouvrement de lucarne en bois de ton blanc en façade avant et en bardage de type « Eternit » de ton clair en façade arrière;
- La suppression du balcon au rez-de-chaussée;
- L'agrandissement de la baie du rez-de-chaussée, en façade arrière et nouvelles menuiseries en PVC de ton blanc;

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

- Le programme prévoit le remplacement d'une annexe existante en situation de fait ainsi que la division d'une maison unifamiliale en deux logements;
- Un souplex d'un peu moins de 80 m² sur le sous-sol semi-enterré et rez-de-chaussée en bel-étage et un duplex d'environ 75 m² au 1^{er} étage et combles;
- La demande porte également sur la construction de deux lucarnes en façade avant et en façade arrière;

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

- La demande de PU n° 16-45381-2020, caduque, est réintroduite avec cette nouvelle demande, en supprimant les dérogations qui avaient été initialement sollicitées ;
- Suite à la commission de concertation, sur cette demande initiale, l'avis favorable majoritaire de la Commune, proposait les conditions suivantes :
 - limiter la largeur de la lucarne au 2/3 de la largeur de la façade, c'est-à-dire, à 3,13m maximum (joux comprises);
 - répondre au Code civil en matière de servitudes de vues, soit en maintenant le cloisonnement de la terrasse arrière au 1^{er} étage, soit en reculant l'accessibilité de la terrasse à 1,90m de la limite mitoyenne de droite;
- l'avis défavorable minoritaire de Urban.Brussels-Direction de l'Urbanisme et Urban.Brussels-Direction du Patrimoine Culturel avait été motivé comme suit :
 - Considérant la typologie unifamiliale de la maison, qu'une superficie de 197m² n'est pas excessive pour le logement d'une famille nombreuse ;

- Considérant que la grande superficie du jardin invite au maintien d'un lien avec un logement de grande taille ;
- Considérant que la division en deux logements se traduit par un cloisonnement qui porte atteinte aux qualités de luminosité et de spatialité de la maison ;

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

- en matière de programme :
 - l'entrée du souplex se fait via le bel-étage et donne directement sur un hall de nuit desservant deux chambres, un WC, une salle-de-douche et le WC vers le niveau inférieur du souplex;
 - le niveau inférieur comporte les espaces de vie ainsi que la cuisine et s'ouvre largement sur le jardin via une grande baie vitrée;
 - au niveau de la partie enterrée, vers la chaussée, des espaces de locaux technique et communs de rangements et poubelles sont proposés et facilement accessible depuis l'entrée via une porte située juste après l'entrée de l'immeuble;
 - le duplex au 1^{er} étage et combles comporte un accès privatif via la privatisation des communs, donnant sur les espaces de vie et comporte une chambre au niveau des combles avec une grande salle-de-bain;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension au rez-de-chaussée se limite à la profondeur de la construction mitoyenne de gauche et ne dépasse, de ce fait, que légèrement par rapport au bien mitoyen de droite;
 - la création des deux lucarnes permet un aménagement qualitatif du niveau sous-combles et ont été revues par rapport à la demande précédente, afin d'être réduite pour supprimer toute dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - ainsi la lucarne en façade avant est entièrement démontée au profit d'une nouvelle lucarne d'une largeur maximale de 2,58m, correspondant à une largeur inférieure aux 2/3 de la façade avant;
 - cependant celle-ci est décentrée par rapport à la façade et grève la lecture de la façade;
 - considérant qu'une lucarne est à insérer dans un registre de toiture, il y a lieu de la maintenir de manière centrée par rapport à la toiture;
 - la suppression du cloisonnement de la terrasse arrière au 1^{er} étage induit des servitudes de vues sur la parcelle mitoyenne de droite, et ce malgré le recul d'environ 80cm;
 - dès lors, il y a lieu, soit de maintenir le cloisonnement actuel soit de reculer l'accessibilité de la terrasse à au moins 1,90 m par rapport à la mitoyenneté de droite;
 - les toitures plates sont traitées en toiture végétalisées de type extensif;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande ne prévoit aucune modification des espaces extérieurs et le jardin reste largement verduré;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation ne comporte aucun garage et la division en deux logements aggrave l'impact sur la voirie en terme d'augmentation de parking nécessaire;
 - cependant, la zone est bien desservie en transports en communs (proximité de la gare SNCB de Calevoet (à 250 mètres - train, lignes de bus 43 et 60 et ligne de tram 51 de la STIB, lignes de bus 153, 154 et 155 de De Lijn et ligne de bus 40 du TEC), et un local de stockage des vélos, pouvant comporter jusqu'à 4 vélos, est aménagé, privilégiant dès lors la mobilité douce, la dérogation est acceptable;
 - de plus, la gare de Calevoet est équipée d'une station Cambio et d'une station *Villo* !
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la demande ne prévoit aucune modification au niveau de la façade avant;
 - les modifications de baies ainsi que la suppression du balcon, en façade arrière, ne soulèvent aucune objection et assainissent une situation vétuste existante;

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

- 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) :
 - bien que l'immeuble ne comporte qu'une surface totale de 297m², la division propose des logements traversants et répondant aux normes d'habitabilité actuelles avec des surfaces correspondantes à la demande de logements entre 70 et 80 m² dans une zone telle que la chaussée d'Alseberg désertée par les familles;

- les deux logements proposés présentent des qualités d'habitabilité et de disposition des espaces et répondent aux prescrits du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, et ce sans induire de dérogation aux articles du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en effet, il s'agit de deux duplex, dont l'un profite de la cage commune rendue privative, et dès lors ne nécessite pas de « grignotage » sur l'espace habitable;
- des locaux communs de poubelle, espace de stockage des vélos et compteurs sont proposés et aisément accessibles depuis l'entrée;
- chacun des duplex comporte des espaces de rangements privatifs au sein des habitations;
- la demande est dès lors acceptable;

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

- répondre au Code civil en matière de servitudes de vues, soit en maintenant le cloisonnement de la terrasse arrière au 1^{er} étage, soit en reculant l'accessibilité de la terrasse à 1,90m de la limite mitoyenne de droite;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de dimension de terrasse;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit se conformer au Code civil en matière de servitudes de vues;

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

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

Avis FAVORABLE conditionnel non unanime de la Commune d'Uccle émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui nécessite de consulter le fonctionnaire délégué.

Avis DEFAVORABLE de Urban.Brussels-Direction de l'Urbanisme et Urban.Brussels-Direction du Patrimoine Culturel et Bruxelles-Environnement et motivé comme suit :

Considérant l'avis défavorable sur la demande initiale (caducité) pour les raisons suivantes : « Considérant la typologie unifamiliale de la maison, qu'une superficie de 197m² n'est pas excessive pour le logement d'une famille nombreuse ; Considérant que la grande superficie du jardin invite au maintien d'un lien avec un logement de grande taille ; Considérant que la division en deux logements se traduit par un cloisonnement qui porte atteinte aux qualités de luminosité et de spatialité de la maison »

Considérant que cette nouvelle demande maintient une division qui ne rencontre pas la notion de bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de revenir à une maison unifamiliale.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 09/02/2022
objet n° 06

Dossier 16-46144-2021 - Enquête n° 010/22

Demandeur : Madame Viviane Levi

Situation : Avenue Napoléon 60

Objet : Transformer une maison unifamiliale et mise en conformité de la construction d'une piscine

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46144-2021 introduite, en date du 13/10/2021, par Madame Viviane Levi;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale et à mettre en conformité la construction d'une piscine, sur le bien sis avenue Napoléon 60;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation à prédominance résidentielle;

Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « n°48bis&ter - 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;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol n°48bis&ter - Quartier Sud/Est :
 - non-respect de l'article n°6.1.: « volume » qui prescrit "*les bâtiments existants peuvent faire l'objet de travaux de transformation à la condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20% du volume bâti existant à la date du 02/10/1981*", en ce que, ici, le volume est supérieur à 20% déjà par le permis d'urbanisme précédent de 1991 (situation de droit);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

13/10/2021 : dépôt de la demande;

30/12/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/01/2022 au 24/01/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/02/2022 : 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 est résidentiel et est constitué de maisons unifamiliales et de petits immeubles à appartements de type « villa »;
- La maison sur laquelle porte la demande :
 - correspond à la typologie des maisons construites dans les années 50 mais ne présente que peu de qualités à caractère patrimonial;
 - présente un gabarit R+T avec des façades en briques blanches et une toiture en tuiles rouges;
 - est fort proche des limites parcellaires en raison de l'étroitesse du terrain. Du côté gauche, le recul n'est que 3 mètres;

- a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-16653-1953 autorisant la construction d'une villa de gabarit R+T, antérieurement à l'entrée en vigueur du-PPAS;
- a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-31346-1991 autorisant l'agrandissement et l'aménagement d'un garage (pour information, ce permis accroît le volume de 20%);
- est implantée en recul par rapport à la voirie et l'accès se réalise via un chemin longeant la parcelle du numéro 58 de la même avenue;
- est couverte d'une toiture à 3 versants qui présente les pignons en façade principale
- La maison de droite (n°62) présente un gabarit similaire R+T avec des façades en briques blanches et un toit à versants en ardoises;
- La maison de gauche/devant (n°58) présente un gabarit similaire R+T avec des façades en briques rouges et une toiture à versants en tuiles rouges;

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

- Des travaux visant à pallier le fait que la maison telle qu'existante présente plusieurs problèmes d'ordre constructif et d'entretien substantiel : toiture et châssis à remplacer, installations techniques inadaptées, plancher sous-dimensionné de l'étage, problèmes d'humidité au bas des murs extérieurs..., outre cela, la maison n'est pas isolée;
- L'ajout d'une chambre au rez-de-chaussée et de chambres avec une meilleure habitabilité à l'étage par le fait de réaliser des toitures plates;
- La création d'une terrasse en façade est;
- La modification du caractère architectural par le placement de toitures plates tout en gardant le gabarit existant;
- La création d'une zone de parcage pour les voitures;

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

- Le projet s'inscrit dans les objectifs de développement durable en proposant une transformation cohérente de la maison, tout en modifiant son inscription sans son environnement bâti et paysager;
- Matériaux :
 - Nouveaux châssis en aluminium de teinte noire;
 - Enduit sur isolant de teinte blanche et bardage en fibrociment de teinte gris clair sur les façades existantes avant, latérales et arrière;
 - Par contraste, les profilés de châssis ainsi que les profils de finitions et éléments de zinguerie seront de ton plus foncé.

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

- en matière de programme :
 - le programme permet l'aménagement d'une chambre au rez-de-chaussée et de chambres plus confortables à l'étage présentant une hauteur sous toiture plus importante, car celles-ci se retrouveront sous les nouveaux toits plats;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'inscrit en grande partie dans la volumétrie existante et propose, pour ses extensions, un gabarit respectueux du prescrit du PPAS n° 48bis&ter en n'augmentant pas le volume de plus de 20%, par contre, ce volume a été augmenté de 20% par le permis précédent de 1991 (selon les données du formulaire statistique) et ne pourrait donc plus être augmenté aujourd'hui en application de l'article 6 du plan;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet ne modifie pas l'aménagement paysager de la parcelle tout en demandant la mise en conformité d'une piscine existante;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet prévoit d'ajouter une place de parcage sur la parcelle;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 126§11 du CoBAT (Dérogation à un PPAS) :
 - Les transformations proposées augmentent le volume du bâtiment par la pose de l'isolation extérieure et le réaménagement de l'étage (toiture plates au lieu de toitures à versants précédemment, ce qui implique d'autres règles pour le calcul des surfaces);
 - L'emprise au sol reste strictement identique à part l'augmentation due à l'isolation des façades par l'extérieur, celle-ci respecte l'esprit du PPAS qui vise à ne pas augmenter les surfaces bâties, cette augmentation ici étant due au passage de toitures à versants à des toitures plates;

- Le projet est de qualité et permet de réhabiliter une maison en mauvais état;
- L'augmentation de volume n'est pas acceptable au sens de l'article 6.0 du plan particulier d'affectation du sol car une augmentation de volume de 20% a déjà été acceptée via le permis d'urbanisme 16-31346-1991 (cette augmentation de volume a été constatée sur le formulaire statistique du permis d'urbanisme de l'époque : augmentation de 765 m³ à 923 m³);
- Cette augmentation de volume est cependant difficile à préciser dans le cadre de la présente demande étant donné les différentes méthodes de calcul entre le formulaire statistique et l'annexe 1 (document actualisé et entré en vigueur après celle du plan particulier d'affectation du sol);
- Dans le cadre de l'application des règles du plan particulier d'affectation du sol en cas de dépassement du taux de 20% du volume; la demande affiche les données suivantes :
 - Emprise au sol : 184 m² ou 24%, soit supérieur à la valeur de 16,66%;
 - Indice P/S : 0,35, soit supérieur à la valeur de 0,30;

Considérant qu'au regard de ces éléments :

- Il est nécessaire de fournir un calcul de volume vérifiable pour les agrandissements successifs afin d'établir si l'augmentation de volume est (ou n'est pas) de plus de 20% depuis le 02/10/1981;
- À ce stade, le demandeur ne peut se prévaloir d'un droit réel sur la zone de servitude faisant la limite avec l'école, cette zone faisant environ 120 m², cette surface ne peut donc pas intervenir dans le calcul du P/S à ce stade ;
- Il y a lieu de réduire le programme de manière à réduire le volume pour que la demande de dérogation soit moins importante ;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 09/02/2022
objet n° 07

Dossier 16-46086-2021 - Enquête n° 011/22

Demandeur : Monsieur Julien Staszewski et Madame Chantal Mairieaux

Situation : Avenue de Boetendael 90 bte 1

Objet : mettre en conformité l'extension de l'appartement du 1^{er} étage gauche sur l'espaces des caves du rez-de-chaussée

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46086-2021 introduite, en date du 20/08/2021, par Monsieur Julien Staszewski et Madame Chantal Mairieaux;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'extension de l'appartement du 1^{er} étage gauche sur l'espaces des caves du rez-de-chaussée sur le bien sis avenue de Boetendael 90 bte 1;
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;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

20/08/2021 : dépôt de la demande;

17/09/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

30/12/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

10/01/2022 au 24/01/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/02/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 30/12/2021;

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 essentiellement résidentiel et composé de hauts immeubles;
- Le bien est situé à proximité de l'angle formé par l'avenue Brugmann et de l'avenue de Boetendael;
- Cet immeuble, n°88-90 a été érigé, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-4317-1928 avec un gabarit R+5+Toiture, en mitoyenneté et en recul;
- Le rez-de-chaussée, en situation existante de droit, est occupé par des garages et tous les locaux techniques et de caves;
- Dans la situation de fait, au niveau du n°90, les caves ont été supprimées, au profit d'une conciergerie et ce, d'après l'acte de vente, déjà dans les années 1970, et récemment, cette conciergerie a été reliée à l'appartement du 1^{er} étage, via un escalier privatif;
- L'ensemble de l'immeuble a conservé des caractéristiques du début du XX^{ème} siècle;

- La partie droite de l'immeuble, n°88, a conservé les caves et locaux techniques au rez-de-chaussée;
- Le jardin est accessible via un escalier depuis une terrasse au 1^{er} étage;
- Une petite terrasse en bois a été aménagée dans le fond du jardin;

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

- Le programme prévoit la mise en conformité de l'extension de l'appartement du 1^{er} étage, sur les locaux techniques et de cave du rez-de-chaussée, et ce avec modifications structurelles;

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

- Les caves ont été supprimées en situation de fait, antérieurement à 1977, date de l'acte de vente, au profit d'une conciergerie et peut, en soi, au regard de la réglementation en vigueur de l'époque, faire l'objet d'une régularisation simplifiée, cependant la réunion des deux logements est récente et est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 0.12 du PRAS en matière de modification totale ou partielle d'un logement;

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

- en matière de programme :
 - les deux niveaux ont été réunis via un escalier hélicoïdal privatif, positionné dans l'espace de vie au 1^{er} étage et qui rejoint un couloir de nuit desservant les deux chambres situées au niveau du rez-de-chaussée;
 - cette extension a permis l'aménagement de deux chambres supplémentaires, programme cohérent avec les surfaces allouées aux espaces de vie et au jardin privatif;
 - l'une des chambres situées au niveau du rez-de-chaussée, comporte une surface nette éclairante insuffisante afin de répondre aux dispositions de l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - la fenêtre existante ne peut être agrandie, la dérogation reste minime et peut, de ce fait être octroyée;
 - 9 caves ont été maintenues pour les 10 logements, et deux petites caves ont été rendues privatives pour le logement concerné par la demande;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - hormis la création des escaliers vers les jardins, suite à la privatisation des jardins, le gabarit de l'immeuble et le volume sont restés inchangés;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin reste largement planté et en pleine terre;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - 4 garages existants ont été maintenus;
 - les zones de recul, ne pouvant servir au parcage, il y a lieu de retirer toute mention de zone de parkings au niveau des plans;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - une fenêtre a été agrandie dans la façade arrière, afin d'apporter un éclairage naturel suffisant pour la nouvelle chambre créée au niveau du rez-de-chaussée;
 - les actes et travaux non couverts par un permis d'urbanisme, n'ont induit aucune modification au niveau de la façade avant;

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

- 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) :
 - l'appartement étendu propose des espaces qualitatifs dont le programme est cohérent avec un appartement bénéficiant d'un jardin;
 - la dérogation, concernant la surface nette éclairante reste limitée à uniquement l'une des chambres et est compensée par des hauteurs sous-plafond de 2,60 m;
 - des espaces de caves ont été maintenus pour chacun des logements, et le nombre d'emplacements de parking existant a été maintenu;
 - cette extension n'a pas grevé l'accessibilité des 9 autres logements de l'immeuble ni leur habitabilité;

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

- supprimer toute mention de « zone de parking » au niveau des plans;

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 09/02/2022
objet n° 08

Dossier 16-45947-2021 - Enquête n° 00/22

Demandeur : Monsieur et Madame Wilboux Virginie et Briart John

Situation : Avenue Latérale 33

Objet : mettre en conformité la construction d'une annexe contre la façade arrière, réaménager l'étage sous-comble afin d'accueillir des espaces habitables, modifier la toiture et créer une lucarne en toiture

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45947-2021 introduite, en date du 28/05/2021, par Monsieur et Madame Wilboux Virginie et Briart John;

Vu que la demande telle qu'introduite vise mettre en conformité la construction d'une annexe contre la façade arrière, à réaménager l'étage sous-comble afin d'accueillir des espaces habitables, à modifier la toiture et à créer une lucarne en toiture sur le bien sis avenue Latérale, 33;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - §1.2° qui prescrit "la toiture", en ce que le projet prévoit l'isolation de la toiture par l'extérieur entraînant une rehausse de 12 cm du niveau de la toiture;
 - non-respect de l'article n°6-§2 qui prescrit "la toiture", en ce que le projet prévoit une lucarne arrière s' établissant sur toute la largeur de la façade arrière;

Considérant que la demande déroge également à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur sous plafond,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022 inclus et l'absence de réclamations et observations (à l'inverse, plusieurs lettres positives par rapport au projet);

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais en fonction des procédures et des plans modifiés;

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

28/05/2021 : dépôt de la demande;

10/08/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

10/11/2021: réception des compléments;

26/12/2021: début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

30/12/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

10/01/2022 au 24/01/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/02/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du SIAMU sollicité en date du 30/12/2021 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 se caractérise comme un quartier mixte de fonctions;

- Dans ce quartier, l'avenue Latérale constitue une artère locale marquée par la présence des voies de la ligne 26 du chemin de fer;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une zone de recul pratiquement imperméabilisée sur sa totalité, une zone de jardin, et une habitation;
- L'immeuble n°33 sur lequel porte la demande comporte deux logements. Il s'implante en recul de l'alignement et présente un gabarit R+2+T. Il se compose d'une annexe au rez-de-chaussée (dont la construction pourrait remonter à la période 1987-1996 selon les orthophotoplans de Bruciel), d'une lucarne en façade avant, d'une toiture à double versants et d'une toiture plate. Sa typologie architecturale se compose de briques de parement de ton rouge, de bandeaux de pierre blanche aux étages et d'un soubassement en pierre blanche, de châssis blanc aux étages et des châssis en aluminium noir, de garde-corps en fer forgé et de tuiles de ton rouge;
- Sur ce tronçon de l'avenue et à partir des constructions n°33 et suivants, la typologie architecturale et le gabarit de ces constructions sont similaires voire identiques;
- L'immeuble de droite (n°31) constitue un immeuble à appartements moderne. Il présente un gabarit R+2 et une toiture plate. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique de ton beige et gris, de châssis en aluminium gris et de loggias. Il s'implante également en recul de l'alignement;
- L'immeuble de gauche (n°35) constitue en tout point l'homologue de l'immeuble visé par la demande à la seule différence que le rez-de-chaussée se compose de menuiseries blanches et de parement en brique de ton rouge. Il semble que l'annexe de ce voisin soit en infraction selon les vues de Bruciel;

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

- La mise en conformité de la construction de l'annexe arrière;
- La modification de la destination du grenier en vue d'y aménager un bureau et deux chambres;
- La construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture;
- L'isolation de la toiture et de la lucarne dans le versant avant de la toiture;
- La mise en conformité des menuiseries du rez-de-chaussée en aluminium noir;
- La mise en conformité du rez-de-chaussée de la façade avant (pierre blanche en crépi de ton blanc);
- Le remplacement à l'identique de la couverture de toiture;
- La préservation du crépi de ton blanc en façade arrière;
- La création d'une terrasse en toiture (à l'arrière);

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

- Le programme de l'immeuble est modifié par le remplacement d'un appartement à 2 chambres en un appartement à 3 chambres au niveau du 2ème étage et des combles;
- Le gabarit de l'immeuble est modifié par l'isolation par l'extérieur de la toiture et par la création d'une lucarne qui s'étend sur toute la largeur de l'immeuble et qui entraîne une modification de la typologie de toiture à l'arrière du bâtiment (de versant incliné en étage en recul);
- La typologie architecturale du bien est donc modifiée par la modification du parement et des menuiseries du rez-de-chaussée en façade avant, l'ajout de l'annexe à mettre en conformité et de la lucarne en façade arrière;

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

- La construction de l'annexe arrière remontant vraisemblablement avant 1996 répond à la législation en vigueur au moment de sa construction (Plan de secteur, Règlement général sur les bâtisses approuvé par le Conseil communal le 14/06/1948 et Règlement général sur la bâtisse de l'Agglomération bruxelloise) et augmente le confort de l'appartement du rez-de-chaussée. De plus, au regard des proportions du jardin, l'annexe y génère peu d'impact. Ainsi, la construction de cette annexe répond au bon aménagement des lieux;
- L'isolation de la toiture, bien qu'entraînant une rehausse et une dérogation au RRU génère peu d'incidence sur les constructions voisines dans la mesure où il s'agit d'une augmentation de hauteur de 12 centimètres, ce qui est dérisoire et très peu perceptible au regard du gabarit de l'immeuble et des constructions voisines. De plus, cette isolation permet de tendre à répondre aux exigences énergétiques actuelles;
- Toutefois, la construction d'une lucarne s'apparentant à une rehausse de façade arrière et s'étendant sur toute la largeur de la façade arrière entraîne une rehausse des murs mitoyens en leur conférant un profil hybride. Du côté du voisin n°31, cela génère un impact significatif dans la mesure où une terrasse existe sur le toit de ce voisin. Du côté du voisin n°35, le constat est le même à la seule différence qu'il ne s'y trouve pas de terrasse;
- Bien que le projet vise à offrir un espace sous comble habitable par l'ajout de la lucarne arrière, le bureau présent à cet étage ne répond pas aux normes minimales d'habitabilité. De plus, l'implantation

d'un appartement à 3 chambres aux étages ne bénéficiant que d'une petite terrasse extérieure est peu cohérent au regard de l'implantation de l'appartement à une chambre au rez-de-chaussée qui bénéficie, lui, de l'accès à un large jardin. Pour ces raisons, la lucarne arrière et l'aménagement d'espaces habitables sous les combles ne répondent pas au bon aménagement des lieux et n'améliorent pas le fonctionnement de l'immeuble;

- La modification de la typologie architecturale en façade avant par le remplacement des menuiseries par de l'aluminium noir entraîne un contraste net avec l'ensemble de la façade et avec son homologue voisin et suivants qui ont une typologie identique. De ce fait, cette modification n'est ni cohérente, ni souhaitable;

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

- en matière de dérogation au Titre II du RRU :
 - La dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) concernant l'installation d'un bureau de l'étage sous comble (lucarne existante - 2,10 mètre au lieu de 2,50 mètre) peut être acceptée du fait qu'il s'agisse du seul espace ne répondant pas aux normes minimales d'habitabilité;
- en matière de programme :
 - Le remplacement de l'appartement deux chambres aux étages dont les combles n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme par un appartement 3 chambres qui ne bénéficie que d'une petite terrasse n'est pas cohérent. En effet, le jardin généreux ne bénéficie qu'à l'appartement à 1 chambre. De plus, la petite terrasse de l'appartement 3 chambres n'est accessible que par les chambres et non le séjour ce qui n'est pas souhaitable;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'implantation de l'annexe apparue sur les vues Bruciel à partir de 1996 conforme à la réglementation en vigueur au moment de sa construction et augmentant le confort de l'appartement du rez-de-chaussée répond au bon aménagement des lieux;
 - son agencement intérieur originel a par ailleurs été modifié de façon qualitative, avec les espaces de séjour, agrandis par la construction de l'annexe et en contact direct avec le jardin;
 - le gabarit rehaussé de 12 cm de la toiture par son isolation extérieur est dérisoire au regard de la hauteur du bâtiment et de ses voisins. Ainsi, cette rehausse est acceptable;
 - toutefois, la rehausse des murs mitoyens induit par la construction d'une importante lucarne en façade arrière engendre des impacts visuels sur ces voisins. De plus, cette lucarne ne permet pas d'améliorer les conditions d'habitabilité des espaces sous-comble puisque l'aménagement d'un appartement 3 chambres nécessite plus d'espaces habitables qui répondent totalement aux normes minimales d'habitabilité;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le remplacement des menuiseries du rez-de-chaussée en façade avant en infraction entraîne une hétérogénéité de la façade et contraste de manière nette avec ses homologues voisins;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
 - la lucarne s'étendant sur toute la largeur de la façade n'est pas acceptable dans la mesure où elle génère un impact visuel peu esthétique et hybride sur les constructions voisines;
 - le programme important de l'immeuble ne peut à lui seul justifier une telle largeur de lucarne et l'aménagement d'un séjour à ce niveau pourrait s'accommoder de la création d'une lucarne conforme au Règlement Régional d'Urbanisme et donnant accès à une terrasse plus grande;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - la pose d'un isolant de 12 cm à l'extérieur de la toiture génère une rehausse peu perceptible depuis la rue et peu impactant pour les voisins;

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

- réduire en largeur la rehausse de la façade arrière afin qu'elle s'apparente à une lucarne et prévoir un retour de toiture de part et d'autre de la lucarne ;
- intervertir le niveau du séjour et le niveau des chambres de l'appartement 3 chambres afin que le séjour ait un accès direct à la terrasse ;
- augmenter la largeur de la terrasse du dernier étage du côté de l'immeuble de gauche ;
- prévoir des châssis en bois blanc ;
- Modifier les données de superficie du formulaire de demande de permis d'urbanisme (Annexe 1) afin de reprendre les données de la situation de droit ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les dimensions de la rehausse du dernier étage sont réduites, que le fonctionnement de l'immeuble permet un accès direct des séjours vers les espaces extérieurs et que la typologie de l'immeuble soit en accord avec celles des constructions voisines ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent de répondre au bon aménagement des lieux et de s'inscrire dans la typologie des immeubles voisins ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que;

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, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°6 §1 et §2 du Titre I et article n°4 du Titre II 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 09/02/2022
objet n° 09

Dossier 16-45947-2021 - Enquête n° 013/22

Demandeur : Monsieur Gaston Pousset

Situation : Rue des Cottages, 84

Objet : mettre en conformité la situation existante de fait d'un immeuble de 4 logements au regard du permis d'urbanisme n°16-40125-2011

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40125-2020 introduite par Monsieur Gaston Pousset;
Considérant que la demande vise à mettre en conformité la situation existante de fait d'un immeuble de 4 logements au regard du PU 16-40125-2011;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
- Application de l'article 126 §11 du CoBAT : dérogation au RRU :
 - Titre I, Art. 4 : Profondeur d'une construction mitoyenne;
 - Titre I, Art. 12 : Aménagement des zones de cours et jardins;

Considérant que le projet déroge également au Titre II du RRU, Articles 4 - Hauteur sous plafond et 10 - Eclairage naturel, mais que ces dérogations ne constituent pas des motifs de MPP;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022 inclus et l'absence de réclamations et observations;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais en fonction des procédures et des plans modifiés;

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

28/05/2021 : dépôt de la demande;

10/08/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

10/11/2021: réception des compléments;

26/12/2021: début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

30/12/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

10/01/2022 au 24/01/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/02/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Considérant l'avis du SIAMU daté du 21/01/2022, référencé CP.2011.0334/3;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- la demande concerne un bien situé rue des Cottages, 84 à Uccle;
- l'immeuble sur lequel porte la demande est situé dans un îlot densément construit;
- en situation de fait, l'immeuble, comprend 4 logements ainsi que les locaux communs nécessaires (au rez-de-chaussée : garage vélos et poussettes, au sous-sol, caves, local poubelle, local compteurs et caves individuelles);

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

- la demande concerne la mise en conformité de cet immeuble au regard du permis 16-40125-2011 du 06/11/2012, correspondant à la situation de droit;
- la demande concerne plus précisément :

- une extension à l'arrière du rez-de-chaussée pour disposer d'une chambre et d'une salle de douche afin d'agrandir l'appartement du rez-de-chaussée;
- l'aménagement d'une terrasse sur le toit de cette extension via un escalier extérieur, avec mise en place de claustras;
- le remplacement de la verrière prévue au précédent permis par une large porte-fenêtre et une toiture plate ce qui a agrandi le balcon de l'appartement du 1^{er} étage;
- l'aménagement d'un escalier reliant le salon du rez-de-chaussée au sous-sol pour créer un espace bureau, une buanderie, une 2^{ème} salle de douche et un accès direct aux caves de cet appartement;
- la modification de la fenêtre donnant dans l'escalier commun en façade arrière au 1^{er} étage;
- la modification des dimensions et de la positions des lucarnes et des fenêtres dans les plans des versants de toiture, ainsi que la modification de l'aménagement de l'appartement 2A au niveau des combles;
- l'installation de panneaux solaires photovoltaïques sur le toit en façade avant;

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

Considérant que les modifications suivantes sont acceptables moyennant les conditions émises ci-après, en ce qu'elles ne mettent pas à mal le bon aménagement des lieux et améliorent les qualités des espaces intérieurs et extérieurs des logements situés aux étages :

- La verrière remplacée par une large porte-fenêtre et une toiture plate, ce qui a agrandi le balcon de l'appartement du 1^{er} étage;
- La fenêtre donnant dans l'escalier commun est modifiée en façade arrière au 1^{er} étage;
- Les dimensions et les positions des lucarnes et des fenêtres dans les plans des versants de toiture sont modifiées, ainsi que l'aménagement de l'appartement 2A au niveau des combles;
- Des panneaux solaires photovoltaïques sont installés sur le toit en façade avant ;

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

- l'extension en intérieur d'îlot, la création de la terrasse sur cette extension et l'aménagement du sous-sol en pièces de vie vont à l'encontre des conditions émises lors de la Commission de concertation relative au dernier permis en vigueur, à savoir :
 - démolir l'entièreté de l'atelier arrière,
 - aménager un appartement à 1 chambre au rez-de-chaussée, y compris la salle de bains et le WC, en élargissant éventuellement l'extension vers la droite, et en supprimant l'accès direct au sous-sol,
 - prévoir un second local commun en cave pour les vélos et les poussettes,
 - aménager un jardin paysager au bénéfice de l'appartement du rez-de-chaussée;
- la délivrance du précédent permis d'urbanisme a eu pour objectif de dé-densifier l'intérieur d'îlot, de créer un jardin de pleine terre pour l'appartement du rez-de-chaussée et de faire profiter, au rez-de-chaussée d'un appartement de qualité accessible aux personnes à mobilité réduite;

Quant à la situation proposée dans la présente demande :

- l'extension en intérieur d'îlot permet d'agrandir considérablement l'appartement et de proposer des espaces de vie spacieux;
- cette extension permet de libérer la travée de droite accessible depuis la rue et de faire de cet espace un garage vélos et poussettes commun à tous les appartements; cela améliore les espaces communs en évitant de devoir descendre les vélos et les poussettes au sous-sol;
- la création de cette extension permet également de placer un escalier vers le sous-sol tout en conservant des espaces de vie de belles dimensions, ce qui était reproché lors de l'instruction de la demande de permis de 2012;
- le jardin est totalement enclavé par des murs mitoyens d'une hauteur allant de 4,70m à 6m et qu'il est orienté au Nord;
- la création d'un jardin est difficile dans ce type de configuration d'îlot très dense où la lumière du soleil n'atteint pas la surface du sol;
- de ce qui précède l'extension en intérieur d'îlot peut se concevoir en ce qu'elle ne crée pas de nuisances pour le voisinage; la diminution de la surface de jardin est compréhensible dans ce contexte particulier mais qu'il y aura lieu de la compenser;
- de ce fait, les dérogations aux articles 4 et 12 du Titre I du RRU sont acceptables;
- la création d'un bureau et de locaux techniques en sous-sol est acceptable en ce que ces aménagements améliorent les qualités du logement; les dérogations aux article 4 et 10 du Titre II du RRU sont acceptables en ce que ces dérogations sont minimales et qu'il s'agit d'un bureau/chambre d'amis et non d'une pièce de vie à titre principal;

Considérant cependant que la création de la terrasse sur la toiture plate de l'extension en intérieur d'îlot n'est pas qualitative en ce que des vis-à-vis se créent avec la terrasse de l'appartement du 1^{er} étage; qu'il ne s'agit pas ici d'un problème de code civil puisque le demandeur possède l'entière propriété de l'immeuble; Considérant également que la pose de claustras n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de réduire le vis-à-vis entre les deux terrasses;

Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot s'applique au présent projet, et qu'à cet égard :

- la diminution de la surface du jardin doit ici être compensée par la création d'une toiture verte sur la totalité de la surface de l'extension « chambre »;
- ces dispositions nécessitent la suppression de l'escalier hélicoïdal;

Considérant que l'avis SIAMU comporte en tout 11 conditions dont il y a lieu de tenir compte;

Considérant, de ce qui précède, que le projet n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux et qu'il n'est pas susceptible de générer des nuisances significatives pour le voisinage;

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

- se conformer à l'avis SIAMU du 10/01/2022 (réf : CP.2011.0334/3);
- supprimer l'escalier hélicoïdal vers le fond de la parcelle;
- créer une toiture verte sur l'extension "chambre";

Les plans modifiés doivent être présentés avant délivrance du permis.

Les dérogations aux articles 4 - Profondeur et 12 - Aménagement des zones de cours et jardins du Titre I du RRU et aux articles 4 - Hauteur sous plafond et 10 - Eclairage naturel du Titre II du RRU sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme article(s) n°4 et n°12 du titre I et n°4 et n°10 du Titre II, 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 09/02/2022
objet n° 10

Dossier 16-45907-2021 - Enquête n° 012/2022
Demandeur : Monsieur Jean-Luc Van Laethem
Situation : Clos Andrée de Jongh
Objet : construire une piscine (Lot n°3 - Maison A)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45907-2021 introduite, en date du 07/05/2021, par Monsieur Jean-Luc Van Laethem;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une piscine (Lot n°3 - Maison A) sur le bien sis Clos Andrée de Jongh;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 3 du permis de lotir (PL) n°475quater - octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins le 10/06/2013, et y déroge;

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

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

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

- La piscine est prévue en-dehors de la zone « buffer » de 60m au pourtour de la zone Natura 2000;
- Le cabanon est prévu en zone de recul, et une voirie sépare le projet de la zone Natura 2000;
- Le permis de lotir a fait l'objet d'un rapport d'incidences et au droit des constructions du projet les plus proches de la zone Natura 2000 existait jadis une importante maison;

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 permis de lotir :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°4.6.2 qui ne reprend pas les piscines parmi les constructions et aménagements possibles en zone de jardins dans les lots destinés aux maisons individuelles (article 4.6.2 - par maison, 20 m² de terrasse (dans lesquels doit être comptabilisée la surface de la plage de la piscine) et 9 m² d'abri de jardin);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

Concerne Avis d'Enquête Publique (N°012/22)

Demande de permis d'urbanisme n° 16-45907-2021 : CONSTRUIRE UNE PISCINE (LOT N°3- Maison A)

*A la page 4 de la note explicative 23-04-2021 du permis d'urbanisme demandé, le point : **1.2.4 :***

Conformité du projet à l'égard du Permis de lotir « Clos de la Charmeriaie » précise que « la présente demande concerne uniquement le Lot N°3, Maison A »

Dérogations

Le permis demandé pour la Maison A lot 3, déroge notamment à l'article « 3.6.2 Zone Jardin » des prescriptions urbanistiques particulières applicables aux lots destinés aux habitations unifamiliales du permis de lotir « Clos de la Charmeriaie », en ce qu'il implique plus d'aménagements en zone de jardin qu'il n'est autorisé.

Demande de non-extension le cas échéant de l'octroi de permis aux autres Maisons du lot 3

Cette dérogation, demandée uniquement pour la Maison A du LOT 3, ne nous paraît pas devoir s'appliquer aux autres maisons du Lot 3 : 3B, 3C, 3D, 3E, 3F, 3G car elle conduirait potentiellement à une multiplicité d'installations de piscines dans les zones de jardin des Maisons du lot 3 alors que leurs localisations respectives et leurs contigüités spécifiques respectives sont notamment plus rapprochées de la zone « Natura 2000 » en bordure de l'Institut Pasteur.

Rappelons aussi que les Zones Jardin des Maisons E, F et G du LOT 3 sont adjacentes au LOT 4 dont les propriétaires d'appartements participent directement au Plan de Gestion pour la Zone Verte à Haute Valeur Biologique en vue de maintenir et de développer la biodiversité locale et la quiétude des lieux.

Edgard WILLICK

12, Clos Andrée De Jongh, boîte 6, 1180 UCCLÉ

Propriétaire habitant

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

07/05/2021 : dépôt de la demande;

16/06/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/11/2021: réception des compléments;

22/11/2021 +1j (31/12/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

30/12/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure : Bruxelles-Environnement;

10/01/2022 au 24/01/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/02/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 30/12/2021 et sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier résidentiel, jusque récemment peu urbanisé, avant que le plan régional d'affectation du sol n'affecte de vastes terrains en zone d'habitation à prédominance résidentielle, complétée de zones vertes;
- Dans ce quartier, le permis de lotir 475 et ses modifications successives permet d'envisager la création de logements dans des projets de faible densité qui font la part belle aux jardins et abords;
- Le lot n°3 du permis de lotir, sur lequel porte la demande, a permis la construction de 7 maisons unifamiliales de faible gabarit;
- Le bâti environnant est d'une part celui déjà mis en œuvre dans le cadre du permis de lotir, et d'autre part le bâti, plus ancien du « Vieux village de Verrewinkel » dont l'amorce est constituée des dernières maisons de la rue Engeland, implantée le long de la rive de la rue en vis-à-vis de ce côté du lotissement;

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

- La présente demande concerne le lot 3A en vue de l'aménagement d'une piscine extérieure et l'ajout d'un cabanon de jardin. La parcelle se situe à l'angle de la rue Engeland et de l'avenue Dolez. Elle jouxte les domaines de l'Institut Pasteur et Latour de Freins;
- La parcelle visée par la demande est bâtie par une maison unifamiliale, comptant un car-port en annexe de droite. Cette parcelle est bordée par une petite placette et est longée par un chemin piétonnier débouchant sur la rue Engeland;
- Le jardin paysager est orienté vers le Sud et est délimité par une zone de recul dont les prescriptions du permis de Lotir prévoient des plantations denses afin de protéger le site de la rue, mais également créer une continuité avec les espaces naturels adjacents;

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

- Le projet de piscine est introduit de manière individuelle par l'acquéreur de la maison;
- Les aménagements s'implantent dans le sens de la longueur du jardin, et à proximité de la limite séparative de droite;
- Le local technique est implanté dans la zone de recul, à l'arrière de l'ensemble végétal projeté le long de la rue;
- L'aménagement de la piscine est accompagné de terrasses périphériques;

- Le projet tend à rompre l'harmonie de la composition paysagère de l'ensemble du permis de lotir, en densifiant les surfaces imperméables sur ces parcelles aux proportions peu développées, et en morcelant les espaces paysagers au détriment de leur intégration au milieu naturel particulier;
- La demande, partielle sur le lot 3, ne permet pas de vérifier si le reste de l'aménagement du lot pourra être conforme au prescrit du Permis de Lotir;
- La demande subdivise le lot 3 en sept parties. En ce sens, la demande telle qu'introduite nécessite la modification du permis de lotir, en ce qu'elle crée des sous-lots qui n'existent pas au sens du Permis de Lotir en vigueur;
- Dès lors il y a lieu d'envisager le projet s'inscrivant au sein d'une copropriété de 7 intervenants;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11 - Dérogation à un permis de lotir :
 - Le projet s'inscrit en totale dérogation au prescrit du Permis de Lotir, et de manière individuelle, ne permettant pas de vérifier son intégration sur l'ensemble du lot 3;
 - Le prescrit de la zone de jardin du Permis de Lotir n'autorise pas la construction d'une piscine, quelle que soient ses dimensions ;
 - Le projet s'inscrivant pour majeure partie, certes, en-dehors de la zone buffer de 60 mètres sur le pourtour de la zone Natura 2000, ne rencontre pas les objectifs de l'élaboration du Permis de Lotir étudié en une juste balance des espaces paysagers et bâtis au regard de sa situation exceptionnelle;
 - La construction de l'abri en zone de recul altèrera les perspectives paysagères traités de manière homogène, le long de la rue Engeland. De plus, les installations techniques pourraient se retrouver enterrées sous l'abri pour vélos, à proximité directe de la maison afin de ne pas reporter les nuisances de ces dispositifs sur le voisinage ou à proximité de zones naturelles protégées;
 - Cette dérogation, demandée uniquement pour la maison A du LOT 3, ne peut pas s'appliquer aux autres maisons du Lot 3 : 3B, 3C, 3D, 3E, 3F, 3G car elle conduirait potentiellement à une multiplicité d'installations de piscines dans les zones de jardin des maisons du lot 3 alors que leurs localisations respectives et leurs contigüités spécifiques respectives sont notamment plus rapprochées de la zone « Natura 2000 » en bordure de l'Institut Pasteur. Les zones de Jardin des maisons E, F et G du LOT 3 sont adjacentes au LOT 4 dont les propriétaires d'appartements participent directement au Plan de Gestion pour la Zone Verte à Haute Valeur Biologique en vue de maintenir et de développer la biodiversité locale et la quiétude des lieux;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 09/02/2022
objet n° 11

Dossier 16-46119-2021 - Avis de la Commission de concertation

Demandeur : S.P.R.L. R-Investment - Monsieur Jean-François Richard

Situation : Avenue Winston Churchill 1 / Avenue Brugmann 250

Objet : Modification (article 102/1) du permis d'urbanisme en vigueur n°16-44999-2019 (transformer et créer une extension de 2 maisons mitoyennes en un ensemble de logements avec commerce) par la pose d'enseignes au niveau du rez-de-chaussée commercial, l'abattage d'un arbre et l'installation d'une unité technique de refroidissement liée à l'exploitation du commerce

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46119-2021 introduite, en date du 16/09/2021, par S.P.R.L. R -Investment - Monsieur Jean-François Richard;

Vu que la demande modifie, en application de l'article 102/1 du CoBAT, le permis d'urbanisme en vigueur n°16-44999-2019 notifié en date du 18/02/2021;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier ce permis d'urbanisme en vigueur (qui autorise la transformation et l'extension de 2 maisons mitoyennes en un ensemble de logements avec commerce) par le placement d'enseignes, par le placement d'une installation technique extérieure de refroidissement (liée à l'exploitation du commerce) derrière la façade arrière, au rez-de-chaussée et en zone de jardin et par la création d'un balcon sur un versant de toiture, sur le bien sis avenue Winston Churchill 1 / avenue Brugmann 250;

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° 19 Avenue Winston Churchill », ayant fait l'objet d'un arrêté royal en date du 06/05/1983 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité 1. - RESTREINTE;

Considérant que la demande est régie par l'article 36 et l'article 37 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et se conforme au RRU;

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

que la demande est régie par l'article 23 et l'article 24 du RCU et se conforme à ce RCU en ce que les lettrages sur la vitrine couvrent moins de 20% de la superficie de la vitrine;

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 zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS;

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;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : /

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

16/09/2021 : dépôt de la demande;

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

8/12/2021 : réception des compléments;

09/12/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

13/01/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/02/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu les échanges intervenus en séance publique de la Commission de concertation, et les explications données en matière d'installation de refroidissement, de structure du bâtiment, de conception des enseignes par rapport aux châssis dans lesquels elles s'insèrent, et de stationnement des vélos ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant des logements, des commerces, des bureaux, des équipements,
- Il est centré sur le carrefour des avenues Brugmann, Albert et Winston Churchill, qui constitue un nœud modal de transports en commun desservi par les lignes de tram 3, 4, 7 et 92 de la STIB,
- Dans ce quartier, ces avenues sont bâties d'hôtels de maître et d'immeubles à appartements multiples, la place comportant également des immeubles mitoyens typiquement bruxellois avec rez-de-chaussée commerciaux,
- L'immeuble n°1 avenue Winston Churchill forme l'angle de l'îlot et est particulièrement visible depuis la place Vanderkindere dont il constitue une des limites bâties; il présente des façades cohérentes, dont une 3^{ème} façade du côté de la zone latérale à l'amorce de l'avenue Winston Churchill,
- Le couvert végétal est très faible vu le parking présent dans la zone de cour et jardin,
- Les zones de recul et de jardin situées le long de l'avenue Winston Churchill ont été transformées entre 1953 et 1971 (selon les photos aériennes) en zone de parking, qui est illicite,
- Le plan particulier d'affectation du sol, approuvé en 1983, affecte néanmoins cet espace en zone de recul et en zone de jardin, ce qui interdit le stationnement et formule un objectif urbanistique pour cette partie de parcelle particulièrement concernée par la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement du plan régional d'affectation du sol,
- L'immeuble sis au n°250 de l'avenue Brugmann a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-18448-1955 pour transformation d'une agence bancaire (création d'une salle de coffre au sous-sol),
- Le rez-de-chaussée de l'immeuble sis au n°1 de l'avenue Winston Churchill était, jusqu'il y a peu de temps, affecté à une librairie,
- Les étages ne comprennent pas de logement,
- L'immeuble sis au n°250 de l'avenue Brugmann et les étages du n°1, avenue Winston Churchill, sont vides depuis le départ de l'agence bancaire,
- Le permis d'urbanisme 16-44999-19 permet la rénovation et l'extension des immeubles sis avenue Winston Churchill 1 / avenue Brugmann 250 en conservant une affectation de commerce au rez et de 7 logements aux étages;

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

- la pose d'enseignes à l'arrière des vitrines, en lettres lumineuses,
- la pose de 2 enseignes perpendiculaires (70 centimètres X 70 centimètres) à l'enseigne « Delhaize »;
- la pose d'une unité extérieure (installation technique) de refroidissement au rez-de-chaussée, en zone de jardin;
- la création d'un balcon dans le versant de toiture de l'annexe, du côté latéral;
- la modification du noyau central, réduisant la largeur des paliers;
- l'abattage d'un arbre en zone de jardin;
- le placement d'un rangement pour 4 vélos en zone de recul (avenue Winston Churchill, à proximité de la façade arrière);

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

- Des modifications des circulations verticales (la réduction des paliers et du hall d'entrée) engendrés par le maintien de la structure portante;
- Le placement de 4 emplacements vélos en zone de recul;
- Le placement d'une unité extérieure (installation technique de refroidissement) pour le commerce, en zone de jardin;
- L'abattage d'un arbre situé trop proche du bâti;
- La modification de l'aménagement de l'appartement du 2^{ème} étage, en plaçant le séjour dans le volume annexe qui bénéficie d'un bel espace sous charpente;
- La réalisation d'une terrasse dans le versant latéral de la toiture de cette annexe;

- La pose d'enseignes pour le commerce qui s'implantera au rez-de-chaussée des deux immeubles;

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

- La demande ne modifie pas le nombre de logements, ni leur répartition, ni le volume des constructions;

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

○ en matière de programme :

- le maintien des 7 appartements;
- l'aménagement de l'appartement 2.1 est modifié en plaçant le séjour dans le volume annexe et en regroupant les 3 chambres desservie par le couloir de nuit, ce qui offre une meilleure répartition entre les pièces de jour et les pièces de nuit;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- la création d'une terrasse dans le versant latéral de la toiture de l'annexe permet d'offrir un espace extérieur à l'appartement du 2^{ème} étage;
- elle est cependant particulièrement visible dans les perspectives de l'avenue Churchill et modifie la perception de ce volume de toiture ;

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

- un groupe de refroidissement lié au commerce est installé en zone de jardin, complémentaire à la zone, et un caisson acoustique est prévu pour en atténuer les nuisances sonores;
- le PPAS autorise certaines installations et aménagements en zone de jardin : « Elles sont libres de toute construction à l'exception des terrasses, abris, piscines, ainsi que des petites constructions directement complémentaires à l'affectation de la zone »;

○ en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- en zone de recul, les 4 emplacements pour vélos projetés sont destinés aux habitants de l'immeuble;
- le parking existant permet 5 emplacements de stationnement;
- la localisation des immeubles est très bien desservie par les transports en commun;
- les abords immédiats de la place Vanderkindere sont équipés d'une station Cambio et d'une station Villo !

○ quant aux enseignes, la demande porte :

- sur la pose de 3 enseignes en imposte en lettres lumineuses;
- les impostes comprendront les lettrages en led « shop&go » et certaines vitrines les lettrages en led « Fresh food good food »;
- sur la pose de deux enseignes perpendiculaires, la seconde enseigne est possible vu la largeur de la façade qui dépasse les 10 mètres;
- sur la pose de logos en vitrine, en y respectant de maintien de 80% de vitrage clair;

○ quant à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) :

- les plans ont été modifiés par rapport au permis 16-44999-2019 délivré, les paliers ne permettent plus l'accès des PMR aux étages,
- vu le gabarit des immeubles, le RRU n'impose pas d'ascenseur (entrée des appartements au 3^{ème} étage). Vu le maintien de la structure, l'ascenseur néanmoins souhaité par le demandeur ne permettra pas d'accès des PMR, mais cela ne constitue pas pour autant une dérogation au RRU,

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :

○ application de l'art. 207, §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :

- la demande modifie un permis d'urbanisme en vigueur qui autorise l'évolution d'un bâti tout en veillant à sa pérennité;
- les aspects sur lesquels porte la demande visent principalement à compléter le permis d'urbanisme en vigueur, en fonction des spécificités du commerce amené à investir le rez-de-chaussée;
- la conception d'ensemble de la signalétique commerciale s'accorde aux objectifs du règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, lequel qui vise une sobriété qui est adaptée à la mise en valeur de ce type d'immeuble;

○ application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :

- une évolution de la signalétique commerciale dans un sens de sobriété est souhaitable pour tous les fronts bâtis qui cernent la place Vanderkindere;

- le bâtiment sur lequel porte la demande est particulièrement visible dans plusieurs perspectives des lieux;
- les enseignes proposées respectent le RRU et le RCU, qui indique en l'occurrence des règles proches de celles applicables en zone de publicité restreinte;
- la terrasse porte atteinte aux perspectives du lieu depuis l'avenue Churchill;

Considérant cependant que les lettrages éclairés en ZICHEE et en zone de protection d'un bien classé ne respectent pas le patrimoine;

Que les lettrages en vitrine ne peuvent dès lors pas être éclairés;

Que la terrasse entrante dans le versant latéral de la toiture dénature les qualités intrinsèques du volume de toiture;

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

- planter un arbre palissé en compensation de l'abattage d'un arbre;
- prévoir des enseignes non lumineuses en vitrine;
- renoncer à la terrasse et envisager la prise de lumière du séjour projeté dans l'annexe de façon à ce qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la signalétique commerciale de l'immeuble peut être assurée moyennant le respect de ces conditions, notamment en fonction de la situation du bien dans les perspectives du lieu;
- d'être accessoires en ce que la replantation de l'arbre est nécessaire dans cette zone de jardin particulière qui longe l'alignement d'une grande avenue et qui comporte des emplacements de stationnement;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la délivrance de tout permis d'urbanisme doit optimiser l'intégration de son projet au cadre bâti, qui en l'occurrence est de qualité patrimoniale (zone de protection d'un bien classé);

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 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 09/02/2022
objet n° 12

Dossier 16-46158-2021 - Enquête n° 001/2022

Demandeur : S.A. ENGELAND DEVELOPMENT c/o Monsieur Laurent Graas

Situation : Rue Engeland

Objet : construire 5 maison unifamiliales sur les lots M49 à M53 et abattre 4 arbres

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46158-2021 introduite, en date du 27/10/2021, par la S.A. ENGELAND DEVELOPMENT c/o Monsieur Laurent Graas;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire 5 maison unifamiliales sur les lots M49 à M53 et abattre 4 arbres sur le bien sis Rue Engeland;

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

Considérant que la demande se situe sur les lots n° M49 à M53 du permis de lotir (PL) n° 476bis du 21/04/2011, non périmé pour les lots sur lesquels porte la demande et y déroge;

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

Vu que la demande se situe à proximité d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 »), mais que néanmoins le projet de construction s'implante à plus de 60 mètres de cette zone naturelle protégée;

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 permis de lotir :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°3.2.1.4 - hauteur de façade;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Hauteur des constructions en dérogation au permis de lotir qui autorise R+1+T > réduire le programme;*
- *Manque d'harmonie architecturale avec le bâti existant à toiture à versant. Se référer à la partie du projet Chemin du Puits;*
- *Sens du charroi des camions durant la durée des travaux. À prévoir orienté par le haut de la rue Engeland plus large;*
- *Recommandations du rapport et de l'évaluation des incidences sur Natura 2000 – pollution lumineuse;*
- *La toiture plate à cette hauteur va créer un sentiment de surplomb et écrasant vis à vis des maisons faisant face au projet. Il manqué une étude d'ensoleillement;*
- *Le projet est trop dense, il n'est pas compatible avec la fonction actuelle de la rue, qui est celle regroupant des maisons unifamiliales 4 façades, espacées et donnant à la rue une quiétude qui la caractérise. En l'espèce, le projet vise à abattre des arbres et à passer d'un espace « vert » à un bloc de 5 maisons collées les unes aux autres;*
- *Problèmes de mobilité liés aux différents projets en cours dans le voisinage;*
- *Impact du projet sur la faune à préserver. Les toitures à versants pourraient davantage servir d'abris;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

27/10/2021 : dépôt de la demande;

+1j (13/12/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

30/12/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure - VIVAQUA

10/01/2021 au 24/01/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/02/2022 : 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 30/12/2021 :

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 4 arbres de haute-tige de 47 à 63 cm de circonférence. Il s'agit d'un peuplier, d'un merisier, d'un saule et d'un prunier.
- Le projet prévoit la conservation de 4 arbres de haute-tige de 47 à 79 cm de circonférence. Il s'agit de deux érables et trois merisiers.
- 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 des replantations arbustives mais aucune replantation de haute-tige, d'ailleurs le plan d'aménagement des abords semble tout à fait incorrect étant donné qu'il ne reprend même pas les arbres censés être conservés dans le projet. Il semblerait qu'un calque de replantations d'arbres existe tout de même mais qu'il n'ait pas été activé, des essences étant reprises sur le plan et des marquages pourraient faire penser à des implantations de troncs. Il convient évidemment de compléter et de corriger ce plan.
- La note explicative du projet reprend également des propositions de replantations de sujets haute-tige (5) qu'il convient de situer sur le plan d'aménagement paysager. Attention toutefois que ces propositions ne correspondent pas exactement aux essences reprises sur le plan d'aménagement, une fois de plus il est nécessaire de clarifier.
- Le Service Vert impose en ce sens que le projet prévoit la replantation d'au moins autant d'arbres qu'abattus et autant que proposé dans la note, à savoir 5 sujets, et que leur force soit d'au moins 10/12 cm de circonférence à la plantation.
- Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.). Les essences actuellement mentionnées sur le plan, à savoir un érable champêtre, un tilleul à petites feuilles, un sorbier des oiseleurs et un pommier, correspondent tout à fait à ces recommandations bien qu'il serait préférable d'éviter les variétés à cultiver.
- 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 le maintien de toutes les haies mitoyennes délimitant les nouvelles parcelles.
- 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.). Les essences détaillées dans le carnet paysager correspondent tout à fait à ces recommandations.
- En cas de modification de la palette végétale arbustive, 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.). Les essences détaillées dans le carnet paysager correspondent tout à fait à ces recommandations.
- En cas de modification de la palette végétale arbustive, 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, Epine-vinette, Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.
- Compte tenu de la proximité du projet de nombreuses zones à haute valeur environnementales, la plantation de bambous est proscrite.

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 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 30/12/2021 et émis le 19/01/2022;

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;
- Il est situé entre le plateau Engeland, dont une bonne partie est constituée par un important maillon du vaste enchainement d'espaces verts qui traverse le Sud-Ouest du territoire communal;
- La portion de la rue Engeland le long de laquelle s'implante le projet, est comprise entre le carrefour formé avec l'avenue de la Gazelle, et le croisement formé avec le chemin du Puits. Elle est bâtie de part et d'autre par des constructions en implantées en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement;
- Les lots sont situés en amont de l'entrée du lotissement par l'avenue Jacqueline Harpman, le long de la rue Engeland;
- Le site visé par la demande est limitrophe à un espace vert non aedificandi;
- Le permis de lotir en vigueur est situé dans différentes zones du PRAS :
 - la zone d'habitation à prédominance résidentielle (ZHPR) pour 6 ha 43a 36ca;
 - la zone verte à haute valeur biologique(ZVHVB) pour 4 ha 37a 86ca;
 - la zone verte (ZV) pour 73 a 12ca;
- Le permis de lotir permet au plus la construction de 298 logements dont 60 maisons unifamiliales et 238 appartements,
- Les lots M49 à M53 sur lesquels porte la demande permettent la construction d'un groupement de 5 maisons unifamiliales mitoyennes,
- Des permis d'urbanisme et d'environnement ont été octroyés pour les lots d'immeubles à appartements et les lots de maisons unifamiliales. Les chantiers sont en cours, voire terminés, et une partie des logements sont habités;

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

- Le projet s'insère dans le lotissement dit « Engeland » ayant fait l'objet du permis de lotir n° 476Bis délivré en date du 08/02/2011 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle;
- Il porte sur la construction d'ensemble de 5 maisons unifamiliales mitoyennes, sur les lots dénommés M49 à M53 au plan de lotissement, qui se situent le long de la rue Engeland;

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

- Le projet s'inscrit dans le développement urbanistique du Plateau Engeland, encadré par le Permis de Lotir dont les incidences ont été évaluées sous forme d'une étude;
- Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme, le projet est soumis à charges d'urbanisme. Pour rappel : «*Sont exonérés de charges d'urbanisme : les permis d'urbanisme exécutant un permis de lotir dont la délivrance a donné lieu à l'imposition de charges d'urbanisme autres que celles liées à l'infrastructure nécessaire à sa mise en œuvre* »;
- Le projet réserve pas, pour ce lot, de logements moyens conventionnés sur les 40 qu'impose le permis de lotir au titre de charge d'urbanisme, ce qui permet au projet de comporter une certaine mixité sociale favorable;

- L'architecture proposée est en rupture par rapport à son contexte pittoresque, dans l'environnement immédiat, choix parfaitement assumé par les architectes et demandeur du projet et dont la typologie est compatible avec les prescrits du permis de lotir ;

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

○ en matière de programme :

- Le projet comporte trois maisons mitoyennes de deux façades et deux maisons de trois façades constituant les abouts du lot sur les lots M49 à M53. Chacune d'entre elle, d'une superficie variant entre 215m² et 238m², est composée de 4 chambres et de trois salles de bain. Les maisons sont organisées en demi-niveaux;
 - Au niveau de la rue, se trouvent le garage et l'entrée de la maison. La cave est située en sous-sol. Séparé de 3 marches, le séjour est l'étage qui connecte l'entrée et le jardin. Il est composé du salon, de la cuisine et la salle à manger;
 - Au niveau intermédiaire, une salle de jeux connectée à la terrasse orientée plein sud;
 - Au second étage, se situe 3 chambres et deux salles de bain;
 - Au second niveau intermédiaire, se trouve une salle de jeux ou un bureau;
 - Au troisième étage, ce dernier est composé d'une chambre et d'une salle de bain;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

○ Volumétrie :

- Ces cinq maisons sont conçues avec des toitures plates. (Pour mémoire le permis de lotir autorise un gabarit maximal R+1+T). Ce choix est basé sur le souci d'harmonisation avec les lots situés plus au nord, notamment les lots M42-48 et M37-41. De plus, les toitures plates permettent de limiter l'impact visuel depuis l'alentour, les acrotères étant plus bas en altimétrie que ne le seraient des faîtières de toitures en pente. Leur orientation, au Nord par rapport aux maisons leur faisant face, limite leur impact en matière d'ensoleillement;
- En raison de la déclivité de la rue chaque maison mitoyenne a une différence de niveau de 35 centimètres avec les maisons voisines;
- Pour répondre à la contrainte de la lumière occasionnée par un terrain en pente et par l'orientation de la façade à rue en plein Sud, les cinq maisons sont conçues suivant des procédés architecturaux impliquant la volumétrie, la matérialité de façade et la distribution des espaces. Ils permettent d'optimiser la lumière du Sud au travers de toute la maison. En effet, chaque maison se développe autour de deux volumes imbriqués dont l'un est en retrait par rapport à l'autre. Cette combinaison génère une terrasse protégée des vis-à-vis;
- Ensuite, pour profiter de la différence de niveau entre la rue et le jardin, les pièces de vie se déploient sur plusieurs demi-niveaux. Ce principe de composition permet une connexion graduelle et visuelle entre les espaces de vies, la terrasse et le jardin. Par ailleurs, ce jeu de demi-niveaux laisse pénétrer la lumière du sud au travers de toute la maison depuis la façade avant en retrait. Il offre aussi des espaces de vie secondaires dont l'un est en contact direct avec la terrasse;
- La distribution des espaces débute depuis l'entrée séparée de quelques marches par rapport au séjour. Cette différence de niveau ainsi qu'une grande et large baie vitrée sur toute la hauteur du séjour (2,82m) connectent et ouvrent la perspective depuis la rue vers le jardin. Ensuite, le cheminement vers les étages supérieurs, composés des chambres et des salles de bain, est ponctué d'espaces secondaires appropriables en bureau ou salle de jeux Ils sont situés à des étages intermédiaires;
- Une terrasse extérieure généreuse permet la mise en place d'un mobilier de jardin. Située dans la zone bâtissable, accolée à la façade arrière de la maison. Elle est pensée comme un espace de vie dans le prolongement du séjour vers le jardin;
- Chaque maison dispose d'une cave qui assure un espace suffisant pour un rangement et une buanderie confortable. Le garage est situé au rez-de-chaussée. Il est accessible de plain-pied depuis la voirie dans certains cas via une légère rampe, toujours dans le respect des prescriptions du lotissement;

○ Architecture et Matériaux :

- Les maisons sont conçues suivant une composition homogène grâce à l'harmonie des matériaux de façade. La diversité se situe au travers de plusieurs détails en façade comme avec un jeu de linteau qui souligne le retrait de la façade ou par le traitement de l'angle en volume ou bien par la variation de la trame des châssis. En effet, pour renforcer le jeu d'imbrication et en retrait des deux volumes, le traitement de façade en second plan se dessine suivant une alternance

rythmée de panneaux pleins en aluminium et de châssis en verre clair. Cette façade est étudiée dans un souci de transparence. Cette dernière contrebalance l'aspect plus massif en brique de la façade en avant plan;

- Les façades sont revêtues de briques de parement de ton clair. Les châssis, les portes d'entrée et de garage sont en aluminium de teinte claire;
- Les ouvertures de baies sont généreusement vitrées et équipées de vitrage clair. Les gardes corps dédiés aux terrasses sont de type barreaudé en aluminium de même teinte que les châssis;
- Enfin, les descentes d'eau pluviales pour la toiture et les terrasses avant sont en façade mais encastrées dans le même alignement que la brique;
- Des zones « capables » d'implantation sur les toitures plates permettront de placer efficacement des panneaux photovoltaïques ou des panneaux solaires thermiques, avec une orientation optimale. Il sera loisible aux différents acquéreurs des maisons de placer ultérieurement ces panneaux, moyennant les autorisations requises. Pour la présente demande, le Maître de l'Ouvrage privilégie le placement de toitures végétalisées;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La mise en œuvre du projet nécessite l'abattage de 4 arbres à haute tige sur les parcelles;
 - Les aménagements paysagers se font dans le respect des essences locales existantes et s'inspirent du répertoire des essences recommandées reprise à l'annexe 1 des prescriptions littérales du permis de lotir. Avant la mise en place du projet paysager, un repérage sur site sera réalisé. Les plantations à conserver seront protégées et les essences invasives seront détruites;
 - Lors des travaux de terrassement, le maximum sera fait pour ne pas endommager la nature et la structure du sol existant. Le modelage du terrain sera réalisé avec des courbes harmonieuses et naturelles;
 - L'aménagement des jardins est exécuté suivant les spécifications des architectes paysagistes. Les travaux comprennent le nivellement des terres, la création éventuelle de relief, l'apport de substrats de plantation au-dessus des constructions souterraines, l'engazonnement et l'aménagement de plantations adaptées à la nature du sol;
 - Dans les jardins à jouissance privative, des puisards ou chambres de visite du réseau d'évacuation des eaux de ruissellement peuvent être présents, même si ceux-ci ne sont pas représentés dans le plan des abords. Pour ces aspects, les plans techniques feront foi;
 - Les divers arbres et plantations sont de 1er choix et de haute valeur biologique. Leurs essences s'associeront à l'image et à l'échelle des jardins dans le respect des zones vertes et de la zone Natura 2000 proche du site. Les plantes et les gazons bénéficieront d'un sol propice à leur développement, un arrosage automatique pourra être mis en place pour assurer la pérennité des jardins;
 - Les zones F et G du Permis de Lotir :
 - Ces lots sont destinés à la conservation et à la régénération du milieu naturel. Ils sont destinés à être rétrocédés à la commune d'Uccle. Leur ouverture au public doit rester compatible avec la préservation du milieu naturel. Aucun travail spécifique n'y est prévu au titre de la présente demande de permis. Tous les arbres existants y sont préservés;
 - Les matériaux :
 - Le principe d'aménagement est d'éviter la multiplication de matériaux, afin de simplifier les espaces et de favoriser leur lisibilité, et constituer des ambiances homogènes, cohérents avec les aménagements limitrophes;
 - Les revêtements drainants et fondations drainantes (lit de pose au poussier de porphyre, sans ciment) sont recherchés, pour limiter les surfaces imperméables. Aucun revêtement soluble, de type dolomie fine n'est utilisée (qui colmate les drains et les sous-sols en modifiant le PH des terres), auquel on a préféré l'usage du gravier de grès;
 - Au niveau des zones de recul, le permis de lotir prévoyait de la dolomie et la présente demande propose des pavés. Considérant que la dolomie n'est pas un matériau idéal, les pavés tels que proposés peuvent être proposés au niveau des accès carrossables, pour autant qu'ils soient semi-perméables, en prévoyant de larges joints ouverts ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Chaque maison dispose de son accès carrossable privatif depuis la voirie, menant au garage et à l'entrée;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

- Chaque maison est pourvue d'une citerne à récupération d'eau pluviale et d'une citerne infiltrante formant un bassin d'orage, conformément aux prescriptions littérales du permis de lotir (point 3.1.8.8.) et du Règlement Communal d'Urbanisme;
- A partir de la citerne d'eau pluviale est prévu un circuit d'alimentation vers les chasses d'eau, la buanderie, et l'arrosage. Ce circuit est équipé d'un groupe hydrophore, d'un filtre, et de vannes permettant l'alimentation en eau de ville lorsque la citerne d'eau de pluie est vide;

Considérant qu'au regard du motif 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 (non-respect de l'article n°3.2.1.4 - hauteur de façade) :
- La hauteur de la façade avant fait objet d'une demande de dérogation. Elle dépasse du gabarit maximal imposé par le permis de lotir n°476 Bis délivré en date du 08/02/2011 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle. Cette dérogation se justifie suivant différentes raisons :
 - Les nouvelles constructions sont de plus en plus contraintes, par des prescriptions PEB, à sur-épaissir les isolants. Cette surépaisseur se répercute tant au niveau des toitures que des murs ou toitures terrasses;
 - Construire un acrotère aligné le long de l'axe de la façade et donc sans un décroché permet d'assurer une remontée d'étanchéité continue et suffisante selon les règles de l'art de bâtir;
 - D'un point de vue architectural, l'alignement de l'acrotère à l'axe principal de la façade offre une lecture claire de l'ensemble. La façade en retrait se positionne ainsi de façon à ce que le recul soit suffisant pour amener un maximum de lumière du Sud vers le séjour situé en façade arrière et sans pour autant en réduire la surface et la qualité des espaces de vie ainsi que leur habitabilité. Ce retrait est aussi une volonté d'offrir une façade rythmée par un jeu d'imbrication de volumes;
 - De par la déclivité naturelle du terrain qui monte vers l'arrière, le rez-de-chaussée et par conséquence tous les niveaux ont été rehaussés. Le parti pris est de connecter le rez-de-chaussée et le jardin sur un même niveau et d'amener un maximum de lumière dans tout le séjour au vu de l'orientation plein nord des maisons;
 - La hauteur de façade dépasse de 34 centimètres le gabarit autorisé. La hauteur de façade du permis est de 1013 cm au lieu de 979 cm, ce qui est tout de même peu significatif dans les perspectives de la rue et au vu de l'ampleur du projet d'ensemble;
 - L'usage des toitures plates permet de verduriser leur surface afin d'assurer la conservation des couloirs écologiques;

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

- Rendre le pavé, au niveau de l'accès carrossable en zone de recul, semi perméable, en prévoyant de larges joints ouverts;

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

Avis FAVORABLE non unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui nécessite de consulter le fonctionnaire délégué.

Urban.Brussels-Direction du Patrimoine Culturel s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 09/02/2022
objet n° 13

Dossier 16-46138-2021 - Enquête n° 009/22

Demandeur : Monsieur et Madame Cédric Durand et Dorothée Vimont

Situation : Rue Langeveld 135

Objet : rénover une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46138-2021 introduite, en date du 04/10/2021, par Monsieur Cédric Durand et Madame Dorothée Vimont;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale sur le bien sis rue Langeveld, 135;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 51 - Quartier Floride-Langeveld - approuvé par arrêté royal le 15/04/1988, 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 l'article 14.1 du PPAS n°51, 15/04/1988, portant sur ZONES ET SITES D'INTERET CULTUREL, HISTORIQUE ET/OU ESTHETIQUE ET IMMEUBLES REMARQUABLES;
- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : /

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

04/10/2021 : dépôt de la demande;

07/12/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/01/2022 au 24/01/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/02/2022 : 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 principalement par un habitat résidentiel avec une mixité de fonctions marquée le long de la chaussée de Waterloo, et dans une moindre mesure, le long de la rue Edith Cavell et de l'avenue De Fré;
- Hormis une importante maison de repos et une crèche, intégrées dans le site du couvent de la rue, la rue Langeveld se caractérise par un front bâti de maisons et petits immeubles mitoyens implantés sur un parcellaire étroite;
- La parcelle cadastrée Section C, n°163A3, sur laquelle porte la demande est atypique par sa largeur (de l'ordre de 5 mètres), et son développement en intérieur d'îlot se fait sur une longueur de l'ordre de 49 mètres; elle se compose :
 - d'un volume principal implanté à l'alignement,
 - d'une annexe, située en façade arrière, présentant un gabarit R+1+toiture plate et d'un auvent;
 - d'un jardin présentant une profondeur de 33 mètres;
- La maison mitoyenne n°135 sur laquelle porte la demande présente :
 - un gabarit R+1+toiture à versants;
 - une typologie de trois pièces en enfilade;

- un rez-de-chaussée surélevé par rapport au niveau de la rue;
- Elle a fait l'objet d'un agrandissement en 1928 par la construction de l'annexe (16-3491-1928);
- Toutefois, l'auvent construit en façade arrière n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme;
- Aujourd'hui, elle se compose comme suit :
 - Au sous-sol se trouvent des caves;
 - Au rez-de-chaussée se trouvent les espaces de vie avec une cuisine implantée en façade arrière et un salon implanté en façade avant;
 - Au premier étage se trouvent les espaces de nuit (deux chambres et une salle de bain);
 - Sous les combles (contenant deux étages dont un non accessible) se trouve un grenier;
- La maison de droite (n°133) ainsi que la maison de gauche (n°137) présentent un gabarit similaire à la maison faisant l'objet de la demande;

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

- Démolition de l'auvent;
- Démolition de la façade arrière au niveau du rez-de-chaussée;
- Changement d'utilisation et création d'une mezzanine sous les combles;
- Réaménagement des espaces intérieurs;
- Isolation de la toiture en pente;
- Isolation de la façade arrière;
- Aménagement de nouveaux châssis (bois de couleur noir) en façade arrière et en façade avant;
- Changement de couleur de la façade avant;
- Nouvelle imposte sur la porte d'entrée;

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

- Le réaménagement des espaces intérieurs est un acte non soumis à permis selon l'article 9,2° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, pour autant qu'ils n'impliquent la solution d'aucun problème de stabilité et qu'ils n'impliquent aucune dérogation aux règlements en vigueur;
- L'isolation de la façade arrière est un acte non soumis à permis selon l'article 21, 15° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme;

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

- La demande vise à augmenter la capacité de la maison, à améliorer son confort et à respecter les normes en vigueur;
- L'aménagement proposé apporte une amélioration en terme de qualité d'espace ainsi qu'en termes de confort;

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

- en matière de programme :
 - Le projet prévoit de réaménager la maison comme suit :
 - Le sous-sol contiendra une nouvelle toilette et une cave sera transformée en une buanderie;
 - Le rez-de-chaussée sera complètement réaménagé avec une nouvelle cuisine (14,41m²) implantée en façade avant et un salon (20,16m²) implanté en façade arrière avec un contact direct avec le jardin;
 - Le premier étage conservera son aménagement initial; Toutefois, on observe que :
 - la salle de bain deviendra privée (accessible uniquement par la chambre 1);
 - un dressing et une toilette seront aménagés dans la pièce centrale;
 - la chambre 1 (12,54m²) ne sera accessible que par le dressing;
 - Les combles (grenier) seront aménagés en deux chambres avec mezzanine (10,54m² chacune), une salle de bain et une toilette;
 - Ce réaménagement respecte les normes d'habitabilité en terme de qualité d'espace et en terme de confort;
 - Bien que les chambres 1 et 2 ne respectent pas l'article 10 du titre II du Règlement Régional de l'Urbanisme, il s'agit d'une situation qui existe depuis 1928; cette dérogation n'a donc pas lieu d'être;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le rez-de-chaussée de l'annexe sera transformée par la démolition de l'auvent et la démolition des cloisons intérieur afin d'aménager le salon (20,16m²) et une large baie permettant de connecter le salon au jardin;

- Considérant que le niveau du jardin est plus bas que le niveau du rez-de-chaussée, un escalier sera aménagé afin de lier les deux espaces;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Une terrasse en bois de 14,94m² sera aménagée dans le prolongement du salon au niveau du jardin afin d'offrir un espace extérieur à la maison;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - En ce qui concerne l'isolation de la toiture :
 - Vu le changement d'utilisation effectué sous les combles, le projet prévoit d'isoler la toiture afin d'augmenter le confort des habitants;

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 :
 - Les immeubles remarquables, ainsi que certains groupes de maisons formant, grâce à leur homogénéité et à leur tonalité, une composition digne d'intérêt, sont repris sous l'indice (*) au plan particulier d'affectation du sol n°51;
 - Dans ces zones ou pour ces immeubles, la modification de la situation existante de fait, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ces qualités culturelles, historiques et esthétiques;
 - Ces zones et ces immeubles sont soumis à la procédure de concertation, après enquête publique, pour tous les actes et travaux qui affecteraient les gabarits existants ou l'aspect des façades;
 - On veillera à l'harmonisation avec les bâtiments voisins, tant en ce qui concerne les volumes, qu'en ce qui concerne les matériaux de parement et de toiture, leur aspect et leur couleur;
 - De ce fait, les travaux prévus par la demande concernent :
 - le changement de couleur en façade avant :
 - Initialement, la façade avant présentait un revêtement en briques beiges;
 - Le projet prévoit de peindre celui-ci en gris clair, ce qui ne peut s'envisager au regard du respect de la typologie architecturale de la maison ; il y a lieu de prévoir uniquement un nettoyage des briques ;
 - le changement de châssis en façade avant :
 - Initialement, la façade avant présentait des châssis en bois, de couleur blanche, et une corniche de couleur blanche;
 - Le projet prévoit de les remplacer par des châssis bois de couleur gris foncé RAL7016 et d'également peindre la corniche en couleur gris foncé RAL7016;
 - Ce changement de couleur ne peut s'envisager car il y a lieu de préserver la lisibilité des détails architecturaux présents sur la façade avant ; De ce fait, la couleur blanche doit être conservée;

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

- prévoir uniquement un nettoyage des briques de la façade avant ;
- conserver la couleur blanche de l'ensemble des menuiseries situées sur la façade avant ;

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 la façade avant;
- 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 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.