

Séance du 23 février 2022 / Zitting van 23 februari 2022
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 020/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.156-2021
Situation : Rue Vanderkindere 115
Demandeur : GODAERT et VAN BENEDEN S.A. - Monsieur Van Beneden
(Réaménager un espace commercial avec modifications structurelles, restituer une situation de droit au niveau de la cour, installer de nouvelles enseignes, remplacer les châssis des façades avant et arrière et mettre en conformité la construction des balcons au niveau des étages)

Uniquement pour avis de la CC :

- 2) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.167-2021
Situation : Avenue Coghen 187
Demandeur : Monsieur et Madame Sergio Godinho Vieira et Aurélia Vermijlen
(Rénover et réaménager une maison uni-familiale)
(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§3 et 333 du CoBAT)

-
- 3) 015/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.066-2021
Situation : Avenue Chantemerle 5
Demandeur : Madame Eva Franken
(Agrandir et rénover une maison uni-familiale)
- 4) 023/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.195-2021
Situation : Moensberg 92
Demandeur : Monsieur et Madame Adlane Draou et Hafsa Essalhi
(Construire une habitation uni-familiale de type 4 façades)
- 5) 018/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.177-2021
Situation : Avenue Brugmann 412
Demandeur : Madame Cécile Maes et Monsieur Pascal Sparenberg
(Mettre en conformité des actes et travaux au sein d'un immeuble ainsi que sa transformation en maison uni-familiale)
- 6) 019/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.246-2021
Situation : Avenue De Fré 190-190A
Demandeur : Madame et Monsieur Khaghani Kazemi
(Régulariser une extension d'une habitation et construire une lucarne)
- 7) 016/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.114 -21
Situation : Clos Andrée De Jongh 5
Demandeur : Madame Malak Adouch et Monsieur Hicham Najem
(Construire une pergola en façade arrière, agrandir la terrasse et construire un abri pour rangement en zone latérale sur le lot 6C)
- 8) 017/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.958-2021
Situation : Chaussée d'Alseberg 686
Demandeur : DIPI BRUSSELS S.A. - Monsieur Laurent Goffeau
(Régulariser des logements aux étages d'un immeuble mitoyen avec RDC commercial)

- 9) 014/22 – Demande mixte de permis d’urbanisme n°16-46.172-2021 (art.177)
et de permis d’environnement classe 1B dossier n°PE-10598-2021
Situation : Avenue François Folie 24-30 / Avenue Circulaire 144-144D
Demandeur : ACP Minerve et ACP Constellations c/o Monsieur Guillaume Swaelens
(Mettre en conformité les niveaux des sous-sols des bâtiments et des abords
(différence de nombre d’emplacements de parking et de la rampe))
- 10) 021/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.937-2021
Situation : Rue Copernic 4D / Avenue Hamoir 56B
Demandeur : Monsieur Dimitri Hodjeff
(Construire une maison d’habitation comprenant 5 emplacements de parking
dans le talus à droite de l’immeuble existant comptant 2 unités d’habitation
et abattre 6 arbres)
- 11) 022/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.171-2021 (art.177)
Situation : Chemin du Réservoir 1
Demandeur : S.C.R.L. VIVAQUA - Monsieur Olivier Broers
(Placer 264 panneaux photovoltaïques sur la couverture d’un réservoir enterré
d’eau potable de Vivaqua)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/02/2022
objet n° 01

Dossier 16-46156-2021 - Enquête n° 020/22

Demandeur : S.A. Godaert et Van Beneden c/o Monsieur Van Beneden

Situation : Rue Vanderkindere 115

Objet : réaménager un espace commercial avec modifications structurelles, restituer une situation de droit au niveau de la cour, installer de nouvelles enseignes, remplacer les châssis des façades avant et arrière et mettre en conformité la construction des balcons au niveau des étages

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46156-2021 introduite, en date du 19/10/2021, par la S.A. Godaert et Van Beneden c/o Monsieur Van Beneden;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaménager un espace commercial avec modifications structurelles, restituer une situation de droit au niveau de la cour, installer de nouvelles enseignes, remplacer les châssis des façades avant et arrière et mettre en conformité la construction des balcons au niveau des étages sur le bien sis rue Vanderkindere, 115;

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

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 GENERALE;

Considérant que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et déroge au RRU en matière d'enseigne ou publicité associée à l'enseigne parallèle a une façade ou à un pignon;

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 24 du RCU et déroge au RCU en matière de dispositifs parallèles à la façade;

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 :

o application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations 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 vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

- o non-respect de l'article n°24 - enseigne ou publicité associée à l'enseigne parallèle a une façade ou à un pignon qui prescrit "*leur largeur est limitée à la longueur de la vitrine et le cas échéant, si la vitrine est divisée par une colonne, un trumeau ou une porte, la largeur est limitée aux limites extrêmes des baies des vitrines. Il sont situés à au moins 50cm des limites mitoyennes ou s'inscrivent dans le prolongement d'une baie*", en ce que les dispositifs d'enseignes couvrent la totalité du rez-de-chaussée, y compris jusqu'aux limites mitoyennes et la porte d'entrée des logements;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/01/2022 au 07/02/2022 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 :

19/10/2021 : dépôt de la demande;

13/12/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

18/01/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/01/2022 au 07/02/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/02/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se compose majoritairement de petits immeubles mixtes, avec commerce au rez-de-chaussée et logements aux étages;
- L'immeuble concerné par la demande est bâti en mitoyenneté et à l'alignement dans une zone mixte du PRAS avec liseré de noyau commercial;
- Il a été construit dans la fin des années 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-9649-1936 et a subi des modifications au niveau de la façade qui ont été octroyées par le permis d'urbanisme n° 16-25122-1967;
- Cet immeuble comporte, en situation de droit, un commerce au rez-de-chaussée avec un petit logement de fonction, une cour et 3 logements aux étages, avec un accès distinct;
- Dans la situation de fait, la cour a été couverte, en même temps que la suppression de la chambre-à-coucher et la cuisine constituant le logement de fonction;
- Des balcons ont également été construits au niveau des étages pour les logements, et ce entre 1960 et 1970;
- L'immeuble de droite, n°113B, est également un immeuble mixte de commerce au rez-de-chaussée et logements aux étages. Il est sensiblement plus profond mais de même gabarit et typologie;
- L'immeuble mixte de gauche, n°115A est plus profond et plus haut;

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

- La suppression de la couverture de la cour;
- Le remise en pleine terre de la cour;
- Le réaménagement spatial du rez-de-chaussée avec modifications structurelles;
- Le remplacement des châssis, au niveau des façades avant et arrière par de l'aluminium de teinte noir;
- Le remplacement des enseignes et panneautage de la devanture par un panneautage en bois de teinte noir ouvragé et pose d'une nouvelle enseigne;
- La mise en conformité de la construction des balcons aux étages, au niveau de la façade arrière;

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

- Le programme prévoit d'une part la restitution d'une situation de droit au niveau de la cour, avec un aménagement paysager et d'autre part le réaménagement de l'entièreté du rez-de-chaussée afin d'augmenter la surface commerciale, accessible au public;

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

- Le logement de fonction existant en situation de droit, n'étant constitué que d'une chambre et d'une cuisine, semble, au regard des photos transmises, avoir été supprimé au profit d'un espace de stockage en même temps que la couverture de la cour, et ce depuis de nombreuses années et antérieurement à l'entrée en vigueur du PRAS. L'article 0.12 du PRAS, n'est de ces faits, pas applicable;
- La construction des balcons, au niveau des étages, n'ont induit aucune dérogation par rapport à la réglementation en vigueur à l'époque (entre 1960 et 1970), ne nécessite pas l'avis préalable du SIAMU et peut en soi faire l'objet d'une régularisation en application de l'article 330§3 du CoBAT;

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

- en matière de programme :
 - les modifications structurelles, au niveau du rez-de-chaussée, permettent d'agrandir l'espace et de garantir une surface commerciale qualitative;
 - l'entrée distincte vers les logements reste séparée, bien qu'un accès est maintenu depuis le commerce vers ce hall commun afin de conserver un accès vers les caves et un éventuel espace de stockage;
 - les logements des étages ne sont pas concernés par la présente demande, hormis les balcons existants en situation de fait;
- en matière d'implantation et de gabarit :

- la suppression de la couverture de la cour ainsi que de l'auvent permettent de restituer un espace extérieur et diminuer l'emprise et la densification au sein de l'intérieur d'îlot et supprime par ailleurs tout caractère dérogoire, tant à la réglementation en vigueur au moment de la couverture, tant à la réglementation actuelle du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la cour est perméabilisée et comporte un aménagement paysager correspondant à la surface disponible;
 - l'augmentation de la perméabilité est souhaitable et répond aux volontés autant régionales que communales de dé-densifier les intérieur d'îlots et restituer des espaces de pleine terre afin de garantir des qualités paysagères et d'infiltration des eaux pluviales en leur sein;
 - considérant les potentielles nuisances pour le voisinage, l'espace extérieur ne peut en aucun cas servir à des fins commerciales et doit rester uniquement accessible aux employés du commerce;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les modifications de châssis et l'utilisation de l'aluminium de teinte noire en façade arrière, ne sont pas soumises à permis d'urbanisme et ne suscitent aucune objection;
 - le remplacement des menuiseries en façade avant, au niveau des étages par de l'aluminium de teinte noire, ne peut être accepté, au regard de la typologie du bâtiment et des teintes rouge-brun autant de la brique, que de la teinte prévue au niveau du soubassement;
 - de ces faits, bien qu'il soit envisageable de proposer une teinte noire au niveau du soubassement, il y a lieu d'alléger la visibilité et la typologie du reste de la façade en proposant de revenir à des menuiseries en bois de teinte blanche;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.36 §1 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie) et dérogation à l'article 24 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux:
 - Suivant l'article 36 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, moyennant des mesures particulières de publicité, les enseignes à caractère décoratif peuvent entourer la devanture au niveau de la façade;
 - Bien que le panneautage bois, de typologie élégante, au-dessus de l'entrée des logements ne serve que de décoration, l'enseigne étant réellement limitée au niveau de la vitrine commerciale, la lecture des deux entrées doit pouvoir être distincte ;
 - De ce fait, il y a lieu de limiter le dispositif d'enseigne avec le panneautage bois à strictement la devanture commerciale ;
 - Par ailleurs la tonalité noire proposée, souligne la typologie élégante, pour autant que cette tonalité soit contrastée avec le maintien de menuiseries en bois de ton blanc au niveau du registre supérieur de la façade avant;
 - Bien que l'éclairage tel que proposé ne soit pas contraire aux dispositions tant des articles du titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme que du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux, il y a lieu, tel qu'indiqué au niveau de l'article 28 de ce règlement communal, de prévoir son extinction entre 24h et 6h;

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

- Limiter le panneautage bois à la devanture commerciale uniquement ;
- Indiquer sur les plans que l'espace de jardin ne peut être utilisé à des fins commerciale ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de dimension d'enseignes et de dispositifs d'enseignes ;
- de supprimer une dérogation de la demande en ce que le dispositif d'enseigne doit se limiter à la devanture commerciale ;

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

- Dans l'éventualité d'un remplacement des châssis des registres supérieurs de la façade avant, prévoir des menuiseries en bois de ton blanc;
- Prévoir l'extinction du dispositif d'éclairage entre 24h et 6h;

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 23/02/2022
objet n° 2

Dossier 16-46167-2021 - Avis de la Commission de concertation

Demandeur : Monsieur et Madame Sergio Godinho Vieira et Aurélia Vermijlen

Situation : Avenue Coghen 187

Objet : rénover et réaménager une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46167-2021 introduite, en date du 27/10/2021, par Monsieur et Madame Sergio Godinho Vieira et Aurélia Vermijlen;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et réaménager une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Coghen 187;

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'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE; motifs inhérents à la protection du patrimoine :
- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;

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;
- 09/12/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 31/12/2021 : réception des compléments;
- 03/12/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;
- 09/02/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;
- 23/02/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu les explications données en séance publique de la Commission de concertation et portant sur le choix de l'aluminium dans le cadre du remplacement des châssis de la façade arrière ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel et situé à proximité du centre urbain de la Commune;
- Dans ce quartier, l'avenue Coghen, le long de laquelle se situe la demande, est une avenue structurante du quartier, qui comporte à la fois des immeubles à appartements et des maisons de qualités patrimoniales;
- Elle est, à ce titre, représentative des divers courants architecturaux qui se sont succédés depuis le début de son urbanisation;
- La parcelle sur laquelle porte la demande traverse l'îlot entre l'avenue Coghen et le square Coghen;
- Elle est caractérisée par un relief important, descendant depuis l'avenue vers le square et :
 - la partie arrière du niveau de sous-sol constitue un rez-de-jardin,
 - le square Coghen se situe encore en contrebas (de l'ordre de 2 niveaux),
 - le jardin est aménagé en deux plateaux horizontaux successifs;
- L'immeuble n°187 sur lequel porte la demande est une de ces maisons, mitoyenne à deux autres de caractéristiques architecturales très différentes;

- Il présente une façade principale de gabarit rez-de-chaussée + 1 étage + rehausse « fronton » au contour courbe à front de l'avenue et une toiture asymétrique, le versant avant étant plus incliné sur l'horizontale que le versant arrière, tout en étant dissimulé partiellement (pied de versant) par la rehausse « fronton » précitée;
- Il découle de ce profil asymétrique que les combles se développent sur 2 niveaux, dont le premier représente le dernier niveau de la façade arrière;
- Il en découle également, en raison du relief de la parcelle, que la façade arrière présente 4 niveaux;
- Le bâti environnant;
- La zone de recul à compter de l'alignement est bâtie au niveau du sous-sol, clôturée par un muret surmonté d'une grille en fer forgé et recouverte de dalles en grès cérame de teinte beige-gris, sans végétalisation de la zone de recul;
- À l'alignement du square Coghen, la parcelle est refermée par un mur en maçonnerie (soutènement du jardin) percé d'une porte qui y donne accès (via un escalier); ce mur est surmonté d'une haie arbustive;

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

- Le réaménagement intérieur des espaces de vie;
- La suppression de l'escalier extérieur menant au séjour;
- Le remplacement à l'identique des châssis en façade avant;
- La modification des baies et des châssis en façade arrière (visible depuis le square Coghen) en y prévoyant des châssis en aluminium de teinte crème, sans croisillons ;

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

- Le programme de l'habitation est inchangé dans la mesure où le projet prévoit un changement de la répartition des espaces de vie;
- Le gabarit de l'habitation est inchangé;
- La typologie architecturale de la façade arrière est modifiée par la suppression de l'escalier extérieur, la modification des baies et de leur division et le changement de matériaux des châssis (remplacement, uniquement en façade arrière, des menuiseries en bois par de nouveaux châssis en aluminium);

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

- Dans la mesure où la situation existante de l'habitation présente des espaces de vie relativement petits paradoxalement au hall d'entrée qui bénéficie de proportions généreuses, le projet qui vise à déplacer le salon et la cuisine au niveau sous-sol (rez-de-jardin) est cohérent ;
- Ce niveau (enterré du côté de l'avenue Coghen mais bénéficiant d'une façade sur toute sa hauteur au niveau du jardin) bien orienté à l'Ouest permet aisément d'accueillir le séjour et la cuisine tout en respectant les normes minimales d'habitabilité;
- De plus, le déplacement du séjour et de la cuisine à ce niveau permet de créer un accès direct des lieux de vie vers le jardin ce qui n'est pas le cas en situation existante, dans la mesure où ces espaces se situent un étage plus haut que le jardin, accessible par un escalier;
- Quant aux interventions au niveau de la typologie architecturale du bien, le projet veille à respecter l'identité du bien en façade avant mais l'usage de l'aluminium en façade arrière pour les châssis de tous les niveaux rentre moins dans les critères de durabilité;
- La division de châssis proposée en façade arrière modifie la typologie architecturale de cette façade.
- Cette modification de division est acceptable pour les deux premiers niveaux, compte tenu de la plus grande largeur de leurs baies et de la faible visibilité de ces deux premiers niveaux de la façade arrière (due au relief, à la profondeur du jardin - plus de 16 mètres mesurés dans l'axe de la parcelle - et à la présence du mur de soutènement surmonté de la haie arbustive) depuis le Square Coghen qui est repris en ZICHEE;
- Elle n'est par contre pas souhaitable pour les deux derniers niveaux, visibles depuis le square que le PRAS situe en ZICHEE

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

- en matière de programme :
- le programme de la demande valorise les espaces et volumes existants;
- elle tire parti du bâti pour en améliorer sensiblement le confort sans nécessiter la construction de nouveaux volumes;
- le projet tire parti du relief de la parcelle pour installer les lieux de vie avec un accès direct au jardin;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- la demande simplifie la lecture de la façade arrière en supprimant l'escalier qui relie ses deux premiers niveaux;

- le remplacement des châssis en bois des deux derniers niveaux doit cependant être réalisée à l'identique ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- le projet ne modifie ni le jardin, ni la fermeture de la parcelle à l'alignement du square Cogen, ni la zone de recul à compter de l'alignement;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- la maison ne dispose pas d'un garage;
- elle est proche d'arrêts de transports en commun, et l'avenue est parcourue par les lignes de bus 37 et 70 de la STIB;

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 (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) et application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
- le projet est respectueux des caractéristiques spatiales de la maison ;
- il ne modifie l'aspect de la maison qu'en façade arrière, et à bonne distance du square que le plan régional d'affectation du sol situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS ;
- Le remplacement des châssis de la partie supérieure de la façade, visible depuis la ZICHEE, doit cependant être réalisée à l'identique (matériau, divisions, teinte)

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

- Prévoir le remplacement à l'identique (matériau, divisions, teinte) des châssis de deux niveaux supérieurs de la façade arrière ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet sont conservées;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à préserver les caractéristiques de la partie de la façade arrière particulièrement visible depuis la ZICHEE;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

Considérant que cette modification est telle que les articles 126/1 §5 ou 191 §4 du CoBAT peuvent être d'application;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE

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

La Commission de concertation recommande de verduriser la zone de recul autant que possible, dans les limites que le permet la structure de la construction en sous-sol

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/02/2022
objet n° 03

Dossier 16-46066-2021 - Enquête n° 015/22

Demandeur : Madame Eva Franken

Situation : Avenue Chantemerle 5

Objet : agrandir et rénover une maison unifamiliale

AVIS

La Commission décide de reporter son avis dans l'attente d'une visite sur place.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/02/2022
objet n° 04

Dossier 16-46195-2021 - Enquête n° 023/22

Demandeur : Monsieur et Madame Adlane Draou et Hafsa Essalhi

Situation : Moensberg 92

Objet : construire une habitation unifamiliale de type 4 façades

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46195-2021 introduite, en date du 01/12/2021, par Monsieur et Madame Adlane Draou et Hafsa Essalhi;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une habitation unifamiliale de typologie à 4 façades sur le bien sis Moensberg 92;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 46 bis « Fond De Calevoet » (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/10/1996) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière n°1.5.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modifications des caractéristiques;

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°0.B.l qui prescrit "la bâtisse", en ce que le volume bâti maximum est dépassé dans la mesure où la hauteur totale à partir du niveau naturel le plus haut du périmètre construit est de 6,43 m soit une augmentation de 83 cm;
 - non-respect de l'article n°0.B.d qui prescrit "la bâtisse", en ce que le projet prévoit de l'enduit de ton blanc et des panneaux en fibres ciment de ton gris au lieu de maçonneries;
 - non-respect de l'article n°0.B.m qui prescrit " la bâtisse", en ce que le projet prévoit la construction d'une toiture plate;
 - non-respect de l'article n°0.B.j qui prescrit "la bâtisse", en ce que l'accès au garage s'effectue avec une pente de minimum 8,84% ce qui dépasse largement le maximum de 2% prescrit par le PPAS;
 - non-respect de l'article n°0.D qui prescrit "les clôtures", en ce que le projet prévoit la construction d'une clôture en aluminium;
 - non-respect de l'article et n°4.d qui prescrit "Zone de recul ", en ce que cette zone n'est pas aménagée en jardin d'agrément et en ce que la hauteur de la clôture est d'1,90 m soit un dépassement de 60 cm de la limite maximum;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/01/2022 au 07/02/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *le traitement des abords de la construction, que les réclamants estiment en désaccord avec l'esprit du quartier, dont plus particulièrement la clôture en façade à rue qui confère au projet un aspect de « forteresse » tout en constituant un attrait pour les taggeurs, la largeur des accès à rue et l'accès au double garage,*
- *la végétation du terrain, l'avenir des arbres existants, dont un très beau cerisier, ainsi que la faune qui habite et parcourt cette parcelle, ainsi que l'absence de projet de replantations,*

- *l'harmonisation du projet qui dénote par rapport aux constructions du quartier, notamment par sa typologie à toiture plate, l'importante palissade et le portail imposant, alors que la plupart des maisons ont un toit à versants et que les parcelles sont cernées de haies, l'accès au garage étant direct depuis la voirie,*
- *le fait que la maison sise au n°121, antérieure à l'élaboration du plan particulier d'affectation du sol, soit à toit plat ne peut servir de prétexte pour justifier la typologie proposée, et le fait que les autres exemples de typologie comparable ne se situent pas dans la même rue,*
- *les places de stationnement disponibles dans l'espace public d'une rue dont les maisons ne sont pas généralement dotées d'un garage, dans le contexte de la pression de stationnement inhérente aux besoins de navetteurs prenant le train à la halte « Moensberg » ou à l'exercice professionnel d'une riveraine, en estimant que le projet en supprimera au moins deux;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

01/12/2021 : dépôt de la demande;

16/01/2022 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

20/01/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et détermination de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure :

- Vivaqua;

24/01/2022 au 07/02/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/02/2022 : 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 18/01/2022 sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date 18/01/2022 sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement, libellé comme suit :

Avis favorable à condition de :

- *localiser les installations techniques de la piscine dans un local fermé afin de ne pas créer de nuisance pour le voisinage;*
- *demander un permis d'environnement pour la pompe à chaleur si ses caractéristiques techniques le nécessitent (comportant 5 tonnes équivalent CO2 ou plus de gaz à effet de serre fluorés ou dont la puissance électrique maximale absorbée par le(s) compresseur(s) situé(s) sur un même circuit est supérieure à 10 kW mais inférieure à 100 kW);*
- *prévoir un éclairage ambré dirigé vers le sol;*
- *prévoir un volet de piscine empêchant la chute de la faune;*
- *ne pas rejeter les eaux de back-wash ni de vidange dans la nature mais de prévoir une vidange par camion-citerne quand cela s'avère nécessaire;*
- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 18/01/2022 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 principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, le Moensberg est une voirie locale à deux tronçons, dont le plus long est en cul-de-sac et pavé. Sa perspective est densément végétalisée;
- La parcelle cadastrée Section F, n°0198 B P0000, sur laquelle porte la demande est une parcelle non-bâtie et densément végétalisée;
- Du côté des numéros pairs de la voirie, l'ensemble des constructions constituent des habitations unifamiliales isolées implantées en recul de l'alignement;
- Du côté impair de la voirie, l'ensemble des constructions est constitué plutôt d'habitations unifamiliales mitoyennes implantées tantôt en recul de l'alignement tantôt à l'alignement;
- La maison de droite (n°94) :
 - est implantée en recul de l'alignement et présente un gabarit gabarit rez-de-chaussée + 1 étage + T;
 - se compose d'un jeu de volume en plan plaçant en recul l'entrée du garage;
 - est située plus haut que la parcelle concernée par la demande;
 - se compose d'une toiture à versants, et présente une typologie architecturale qui se compose de parement en briques de teinte rouge/brun et d'une partie d'un volume de toiture en ardoise, d'une porte de garage en acier corten, de menuiseries en bois de teinte naturelle et de différentes formes de châssis;
 - présente une zone de recul qui est totalement imperméabilisée;

- La maison de gauche (n°90) :
 - est une habitation mitoyenne;
 - est implantée en recul de l'alignement de manière isolée, en étant totalement masquée par la végétation qui borde sa propre parcelle;
 - présente un gabarit rez-de-chaussée + toiture à versants qui présente 2 lucarnes;
 - présente des façades parementées en brique de teinte beige;
- L'entièreté de la parcelle visée par la demande est densément végétalisée par une végétation sauvage;
- La voirie Moensberg présente une pente descendante depuis le cul-de-sac vers les voies de voies de chemin de fer;
- Le relief du terrain de la parcelle est en forte pente et présente une déclivité ascendante de l'ordre de 5 mètres entre le niveau de la rue et le haut de la parcelle;

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

- La construction d'une habitation isolée de typologie à 4 façades, implantée en recul de l'alignement et des limites mitoyennes ;
- L'aménagement d'un accès latéral vers l'habitation ;
- L'aménagement d'une rampe d'accès en zone de recul pour l'accès au garage ;
- L'aménagement d'une terrasse de 41,73 m² ;
- La construction d'une piscine de 24,5 m² ;
- La création d'une clôture en aluminium gris comprenant un portail coulissant dans l'axe de l'entrée du garage et un portail simple ouvrant du côté de l'entrée de l'habitation ;
- L'abattage de tous les arbres de la parcelle sauf 2 arbres (essence frêne) en fond de parcelle ;
- L'installation de panneaux photovoltaïque sur la toiture plate ;

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

- Le programme de l'habitation comporte :
 - en sous-sol (niveau de la voirie enchâssé dans le relief de la parcelle) : deux caves, deux locaux techniques, une réserve et deux emplacements de parking ;
 - au rez-de-jardin : un séjour d'environ 55 m², une cuisine de 19,15 m², une buanderie de 8,60 m², un bureau de 15,60 m² et des locaux de rangement ;
 - à l'étage : quatre chambres et trois salles de bains, ainsi qu'un vide sur la salle-à-manger ;
- Le gabarit de l'habitation est un R+1, le niveau du sous-sol étant semi-enterré. Il s'agit d'un gabarit similaire à ceux des constructions voisines ;
- La typologie architecturale de l'habitation se compose d'un parement en enduit de teinte blanche, de panneaux en fibres ciment gris et de châssis en aluminium gris ;

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

- Le PPAS 46bis a été élaboré en vue de préserver le caractère paysager de ce quartier (bâti, abords et jardins) en lisière du milieu urbain ;
- De manière générale, la construction d'une habitation de typologie à 4 façades sur ce côté de la rue se justifie dans la mesure où les constructions existantes voisines présentent les mêmes caractéristiques d'implantation et dans la mesure où elle s'implante sur une dent creuse, sans construction existante érigée en mitoyenneté ;
- Le programme de l'habitation est généreux et offre des espaces de vie répondant largement aux normes minimales d'habitabilité ; le volume présente notamment une double hauteur au droit de la salle-à-manger ;
- Toutefois, certains éléments du programme entraînent un impact significatif sur les abords dans la mesure où l'habitation présente déjà des volumes très généreux :
- C'est le cas du garage qui accueille deux emplacements parking et pour lequel une rampe d'accès d'environ 6,50 m de large est prévue. Cette largeur importante hypothèque le potentiel de développement d'un jardinet en zone de recul et impacte de manière significative la perspective de la rue ;
- L'aménagement d'une terrasse de 44,80 m² et une piscine de 24,50 m² en zone de jardin et dans le sens longitudinal, en prolongation du volume de la maison minéralise de manière considérable la parcelle et hypothèque le développement de la faune et de la flore en ne laissant que les zones latérales et le fond du jardin pour ces aspects, alors que la parcelle occupe plus de la moitié de la profondeur de l'îlot ;
- Aucune habitation de ce tronçon de cette voirie à caractère local ne bénéficie de tels aménagements en zone de jardin et à cette profondeur dans l'îlot, et le plan d'implantation ne comporte pas les cotes

nécessaires (dimensions du périmètre de la parcelle) à la vérification de la conformité de l'aménagement par rapport aux normes de l'article 5.c du plan particulier d'affectation du sol ;

- Le projet crée en conséquence une césure minéralisée de près de 70 m² dans l'axe de la parcelle et en cœur d'îlot et ne participe pas à la préservation de cet intérieur d'îlot densément végétalisé, d'autant plus que la piscine est implantée en partie haute de la parcelle ce qui augmente son impact sur les parcelles voisines (bruit et vues) ;
- Aucune information n'est donnée quant à la couverture de la piscine, au système de chauffage, au système d'infiltration, aux back-wash, à la vidange et à l'éclairage de la piscine ;
- Ainsi, l'accumulation de ces aménagements ne peuvent être acceptés car cela hypothèque le caractère végétal de ce quartier et crée un précédent pour cet îlot dont le caractère paysager a été préservé sur la quasi-totalité de son développement ;
- Le maintien du caractère densément végétalisé est un facteur principal dans l'appréciation du bon aménagement des lieux à cet endroit ;
- La typologie architecturale du bien ainsi que l'aménagement d'une toiture plate contraste fortement avec les constructions voisines du micro-cadre, qui possèdent les mêmes modes d'implantation (à savoir des habitations à 4 façades avec toitures à versants et parement de façade en brique de ton rouge/brun/beige). La toiture plate et la typologie architecturale ne peuvent être acceptée pour ces raisons ;

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

- en matière de programme :
 - Le programme plus que généreux de l'habitation répond aux normes minimales d'habitabilité mais il engendre un volume à l'impact significatif sur les perspectives de la rue et sur l'intérieur de l'îlot ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'implantation du projet est respectueuse des retraits latéraux avec les limites mitoyennes (un retrait de minimum 4 m est prévu avec les limites latérales) et s'implante de manière comparable à celle des constructions voisines ;
 - Le gabarit de l'habitation :
 - s'inscrit également dans celui de son voisin n°94 ;
 - assure une transition entre celui de la maison n°90 et celui de la maison n°94 ;
 - est approprié au relief de la parcelle par le fait d'avoir le niveau du sous-sol (rez-de-chaussée) semi-enterré, ce qui permet d'atténuer le gabarit de l'habitation par rapport aux constructions voisines tout en connectant l'accès du bâtiment au niveau de la rue ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - L'aménagement des abords projeté minimise les zones de pleine terre et de plantations ;
 - En effet, l'importante largeur de la rampe de parking en zone de recul ne permet pas le développement d'un jardin d'agrément à l'échelle de la largeur de la parcelle ;
 - Toutefois, la pente de la rampe peut se justifier au regard du relief important de la parcelle et des difficultés d'accès qui en résulte ;
 - La mise en place d'une clôture métallique d'1,90 m de hauteur génère un impact non négligeable sur la perspective de la rue et en modifie les caractéristiques paysagères, en canalisant l'ouverture de perspective depuis la rue ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - L'aménagement de deux emplacements parking implique la création d'une trop grande zone d'accès en zone de recul ce qui nuit à la perspective de la rue et aux caractéristiques du quartier ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le projet prévoit la mise en place d'une citerne d'eau de pluie ce qui participe à la bonne gestion des eaux de pluie ;
 - Elle se situe cependant dans la zone de jardinet latéral et y augmente l'emprise des éléments imperméabilisant la parcelle ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Le projet prévoyant la mise en place d'un parement en enduit de teinte blanche, la typologie de l'immeuble ne s'intègre pas dans celles des constructions voisines dans la mesure où ces dernières sont en brique de teinte rouge/brun/beige, en accord avec le caractère verdurisé de l'îlot, de la vallée et du quartier ;
 - La mise en place d'une toiture plate ne s'inscrit pas dans la typologie des constructions voisines de ce tronçon de rue ;
 - L'utilisation de châssis en aluminium de ton gris :

- ne répond pas à tous les critères de durabilité ;
 - ne s'inscrit pas dans la typologie des immeubles voisins ;
 - ne s'inscrit pas dans le caractère vernaculaire du quartier ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
- Application de l'Art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
 - non-respect de l'article n°0.B.l qui prescrit "la bâtisse" :
 - le volume bâti maximum est dépassé dans la mesure où la hauteur totale à partir du niveau naturel le plus haut du périmètre construit est de 6,43 m soit une augmentation de 83 cm;
 - cette dérogation est inhérente à la typologie choisie et aux hauteurs sous plafonds proposées, alors qu'une toiture à versants et une hauteur de naissance de toiture conforme au plan particulier d'affectation du sol n'hypothéquait en rien l'habitabilité des espaces du projet;
 - non-respect de l'article n°0.B.d qui prescrit "la bâtisse" :
 - le projet prévoit de l'enduit de ton blanc et des panneaux en fibres ciment de ton gris au lieu de maçonneries, et la façade principale est particulièrement peu percée de baies;
 - cette dérogation quant à l'aspect de la construction n'est pas acceptable compte tenu du fait que ce traitement contraste de façon trop ostentatoire avec les constructions voisines et avec l'aspect général de la perspective de la rue et du caractère vernaculaire du quartier;
 - non-respect de l'article n°0.B.m qui prescrit " la bâtisse"/
 - le projet prévoit la construction d'une toiture plate;
 - cette dérogation n'est pas justifiée dans la mesure où les constructions qui présentent ce type d'implantation à 4 façades dans le micro-cadre sont recouvertes d'une toiture à versant, ce que demande le PPAS ;
 - non-respect de l'article n°0.B.j qui prescrit "la bâtisse" :
 - l'accès au garage s'effectue avec une pente de minimum 8,84% ce dépasse largement le maximum 2% prescrit par le PPAS;
 - cette dérogation est compréhensible compte tenu du relief difficile de la parcelle et de la difficulté de connexion de l'habitation avec le niveau de la rue;
 - elle a également pour avantage de limiter la hauteur du projet par rapport au relief du jardin, ce qui va à l'encontre de la demande de dérogation à la hauteur des façades ;
 - non-respect de l'article n°0.D qui prescrit "les clôtures" :
 - le projet prévoit la construction d'une clôture métallique et opaque ;
 - cette dérogation n'est pas justifiée en raison :
 - du caractère vernaculaire du quartier,
 - du souci de préservation des qualités paysagères et de la perspective de la rue qui doit prévaloir dans l'appréciation du bon aménagement des lieux;
 - non-respect de l'article n°4.d qui prescrit "Zone de recul" :
 - cette zone n'est pas principalement aménagée en jardin d'agrément;
 - la hauteur de la clôture est d'1,90 m soit un dépassement de 60 centimètres de la limite maximum envisageable ;
 - cette dérogation n'est pas justifiée d'autant plus que le projet équivaut à ériger un mur aveugle à l'alignement;
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
- La construction d'une habitation sur une parcelle non-bâtie constituant une dent creuse dans le tissu urbain est cohérent avec la zone du plan particulier d'affectation du sol;
- Toutefois, le traitement architectural de la maison apparaît top en rupture avec celui des constructions voisines, alors qu'il s'agit également d'habitations unifamiliales;
- Le choix de cette typologie, des matériaux et des teintes proposés ne se justifient pas pour une habitation s'inscrivant dans la continuité de la rue et formant un ensemble pittoresque;

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

- Être davantage composée en fonction du relief de la parcelle au lieu d'y enchâsser un volume parallélépipédique d'une typologie étrangère au quartier ;

- prévoir une toiture à versants s'inscrivant dans la typologie des constructions voisines de ce tronçon de rue;
- prévoir un parement en brique de teinte similaire et mieux adaptée à celle des immeubles voisins;
- supprimer la piscine et proposer un revêtement de la terrasse qui est perméable, en diminuant la surface de celle-ci ;
- réduire la largeur de la rampe d'accès au parking :
 - à celle de la porte de garage au droit de la façade principale de la maison;
 - à 3 mètres au droit de l'alignement;
 - de manière à augmenter la surface de pleine terre de la zone de recul en y aménageant des zones de jardin participant au caractère paysager de la rue;
- remplacer la palissade métallique proposée comme fermeture à l'alignement par un muret s'harmonisant au paysage de la rue (par exemple, un mur perré en pavés naturels) surmonté d'une haie;
- limiter la hauteur de cette fermeture à l'alignement à 1,60 m par rapport au niveau de la rue;
- renoncer au portail métallique opaque au profit d'un portail ajouré en bois et non coulissant (perméabilité visuelle minimale de 50%) en rapport avec le caractère vernaculaire du quartier;

Que cumulativement, ces modifications :

- modifient l'objet de la demande tel que soumis à l'enquête publique en ce qu'elles nécessitent une refonte du projet ;
- ne sont pas accessoires en ce qu'elles portent à la fois sur la volumétrie, l'aspect de la construction, les abords en zone de recul et en zone de jardins ;
- répondent aux objections que suscite la demande telle qu'introduite en ce que la typologie et l'aspect des matériaux de façades alliés à l'aménagement des abords créent un impact trop important sur la perspective de la rue et sur l'intérieur de l'ilot;
- remettent en cause un nombre trop important de dérogations de la demande telle qu'introduite, ces dérogations ne se justifiant en rien pour bâtir une maison qui répond à ce programme;

considérant en conséquence qu'il y a lieu de réétudier le projet et le programme dans sa globalité, en fonction de son environnement bâti et non bâti ;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/02/2022
objet n° 05

Dossier 16-46177-2021 - Enquête n° 018/22

Demandeur : Monsieur Pascal Sparenberg et Madame Cécile Maes

Situation : Avenue Brugmann 412

Objet : mettre en conformité des actes et travaux au sein d'un immeuble ainsi que sa transformation en maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46177-2021 introduite, en date du 17/11/2021, par Monsieur Pascal Sparenberg et Madame Cécile Maes;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité des actes et travaux au sein d'un immeuble ainsi que sa transformation en maison unifamiliale sur le bien sis avenue Brugmann, 412;

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, le long d'un espace structurant;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

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;

Considérant que la demande déroge également à l'article 4 du Titre II 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 24/01/2022 au 07/02/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Travaux d'envergure en cours depuis 2019 dont la construction d'une terrasse ne respectant pas le Code Civil en matière de servitudes de vues ;*
- *Limiter la terrasse et l'accès pour préserver les vues et la typologie de l'immeuble ;*
- *Intention de louer les chambres en kots d'étudiants non admissible ;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

17/11/2021 : dépôt de la demande ;

18/01/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande des instances à consulter dans le cadre de la procédure : la CRMS ;

24/01/2022 au 07/02/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

23/02/2022 : 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 et émis le 07/02/2022 :

La demande concerne la maison d'inspiration néo-classique située 412, avenue Brugmann, inscrite à l'Inventaire du patrimoine architectural. Le dossier vise à réaffecter le bien en logement unifamilial (il avait été divisé en 3 logements vers 1957) et porte sur la mise en conformité du remplacement des châssis de fenêtres en façade

avant ainsi que sur des transformations en façade arrière et en sous-sol. Bien que la CRMS ne puisse souscrire au principe d'avoir effectué des travaux sans autorisation préalable, elle estime que l'affectation du bien en logement unifamilial permet de respecter le dispositif en plan originel, et constitue un point positif. Les travaux de rénovation n'ont pas d'incidences négatives sur la valeur patrimoniale intrinsèque du bien, ni sur celle du front bâti de ce tronçon de l'avenue. La couleur des menuiseries en façade avant est cependant peu adaptée à la typologie du bien et la Commission estime que les châssis devraient retrouver une couleur plus claire (la couleur foncée altère la lecture de la composition originelle en modifiant la perception des pleins et des vides);

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 formé de maisons unifamiliales plus anciennes et d'immeubles à appartements construits plus récemment ;
- Dans ce quartier, l'avenue Brugmann est desservie par les lignes de trams 4, 92 et 97 et les bus 38, 41, 43 et 98 de la STIB ;
- Dans le tronçon de l'avenue Brugmann où se situe la demande existe une belle cohérence de maisons de maître du début du XX^{ème} siècle ;
- L'immeuble sur lequel porte la demande date de la fin du XIX^{ème} siècle ou du début du XX^{ème} siècle et a subi des transformations et agrandissements suite aux octrois des permis d'urbanisme successifs, n° 16-1062-1924 et n° 16-19399-1957 ;
- Il est bâti en mitoyenneté, en recul avec un gabarit R (en bel-étage) + 2 + Toiture à versants ;
- En situation de droit, cet immeuble comporte 3 logements, qui ont été réunis en 1 seul logement en situation existante de fait ;
- Le jardin est resté largement planté et végétalisé, au-delà de la large terrasse qui a été aménagée ;
- Les immeubles mitoyens de droite et de gauche, sont de gabarits moins importants mais comportent les mêmes caractéristiques patrimoniales ;

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

- Le programme prévoit la mise en conformité des éléments suivants :
 - la transformation d'un immeuble à appartements en maison unifamiliale avec modifications structurelles ;
 - le réaménagement spatial de tous les niveaux ;
 - la fermeture de la cour couverte ;
 - la construction d'une passerelle extérieure et escalier ;
 - l'aménagement d'une terrasse imperméable ;
 - la modification de la teinte des châssis en façade avant ;
 - le remplacement de la porte de garage ;

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

- en matière de programme :
 - la réunion des trois logements au profit d'une maison unifamiliale, bien que proposant un programme plus qualitatif avec suppression de petits logements 1 chambre, induit de légères dérogations au Titre II Règlement Régional d'Urbanisme;
 - en effet, le bureau privatif à l'entresol comporte une hauteur insuffisante de 2,28 m et la chambre n°4, dans les combles, ne comporte pas une hauteur libre de 2,30 m sur au moins 50% de la surface;
 - cependant, le bureau privatif, reste un local accessoire et la 4^{ème} chambre, comporte une large surface d'environ 30 m² et de ces faits, les dérogations sont acceptables;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la fermeture de la cour couverte se fait dans la prolongation de la façade arrière, sans constituer d'extension ni un quelconque dépassement de l'alignement des façades arrières et permet par ailleurs l'aménagement d'un bureau privatif supplémentaire;
 - l'aménagement de la passerelle, permet également une sortie depuis la grande baie vitrée de la nouvelle cuisine mais induit un nouveau positionnement de l'escalier ;
 - l'escalier est situé le long de la mitoyenneté la plus haute, ne générant de ce fait aucune vue non conforme au Code Civil ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - hormis l'aménagement de la terrasse, le jardin reste inchangé;
 - au regard de la grande profondeur de la parcelle, la terrasse imperméable de plus de 6m de long, peut être envisagée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage de l'habitation est maintenu;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Les trois logements existants sont petits, peu qualitatifs, peu lumineux et leur aménagement ne répond plus aux qualités d'habitabilités recherchés à l'heure actuelle;
 - Leur réunion en une seule entité permet de réorganiser les espaces de manière plus optimale;
 - Le nouveau programme de maison unifamiliale, correspond plus à la typologie de l'immeuble et à la surface disponible de la parcelle;

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 les motifs d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 207 §1, al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) et application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
 - La modification de la teinte initiale (bordeaux) des menuiseries au niveau de la façade avant, à savoir gris-bleu, peut être acceptée, considérant que cette teinte reste suffisamment claire afin de maintenir le dessin des divisions, participant à la composition originelle de la façade;
 - La porte de garage quant à elle, a été précédemment remplacée par une porte peu qualitative en métal de ton blanc et le fait, qu'elle ait été remplacée récemment par une nouvelle porte en bois de même teinte que les châssis, constitue une amélioration;
 - Cependant, le dessin de la porte reste pauvre, et il y a lieu d'en restituer également le relief des boiseries originelles;
 - Au niveau des plans, l'allège pleine de la porte-fenêtre donnant sur le balcon en façade avant, n'a pas été reprise et il y a lieu de la représenter graphiquement ;

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

- Restituer l'allège pleine de la porte fenêtrée, donnant sur le balcon, en façade avant ;
 - restituer les reliefs de boiseries au niveau de la porte de garage, telle qu'en situation originelle;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
 - d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de dessins au niveau de menuiseries;
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les qualités patrimoniales du bien, repris à l'inventaire et situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS doivent être restituées;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

- avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 24 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, 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 23/02/2022
objet n° 06

Dossier 16-46246-2021 - Enquête n° 019/22

Demandeur : Monsieur et Madame Khaghani Kazemi

Situation : Avenue De Fré 190 - 190A

Objet : régulariser une extension, la construction d'une lucarne d'une habitation en fond de parcelle et régulariser le parking non-couvert et les modifications de façades et de sous-sol de l'immeuble à front de l'avenue

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46246-2021 introduite, en date du 22/12/2021, par Monsieur et Madame Khaghani Kazemi;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à régulariser une extension d'une habitation et construire lucarne sur le bien sis avenue De Fré, 190 - 190A;

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° 51 Quartier Floride-Langeveld », (arrêté royal du 15/04/1988) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :

- non-respect de l'article n°9 qui prescrit "les zones de jardin", en ce que l'habitation en fond de parcelle présente un accroissement de plus de 20% du volume bâti existant;

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

- non-respect de l'article n°4 qui prescrit "la profondeur", en ce que l'habitation en fond de parcelle aggrave la profondeur dépassant de plus de ¾ celle de la parcelle;

- non-respect de l'article n°13 qui prescrit "le maintien d'une surface perméable" et dérogation à l'article n°12 qui prescrit "l'aménagement des zones de cours et jardins" en ce que la parcelle est totalement imperméabilisée,

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/01/2022 au 31/01/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation / le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- la contradiction des constructions réalisées par rapport à l'affectation du quartier,
- l'octroi d'un n° de police (190A) qui entérinerait l'apparition d'une maison de plus dans l'intérieur de l'îlot, avec nuisances (déjà existantes et liées à d'autres établissements) pour les riverains (avenue De Fré et avenue de la Floride),
- le risque de précédent,
- un questionnement par rapport au permis d'urbanisme 16-37732-2006, octroyé en 2007 sans avoir été soumis aux mesures particulières de publicité,
- l'évolution du bâti en fond de parcelle, d'un simple abri à une véritable maison, de pair avec des aménagements de parking
- la confusion entre la présente demande et le permis d'urbanisme octroyé en 2007, et la difficulté d'y retrouver certains aspects,
- l'impossibilité de rédiger complètement la réclamation sans avoir pu consulter ce permis d'urbanisme,
- une demande de retour au pristin état,
- un constat similaire pour plusieurs riveraines;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

22/12/2021 : dépôt de la demande;

06/02/2022 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

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

17/01/2022 au 31/01/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/02/2022 : 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 comme un quartier mixte de fonctions;
- Dans ce quartier, l'avenue De Fré est un axe structurant et densément végétalisée;
- L'ensemble de l'intérieur d'îlot est densément végétalisé. Seule, la parcelle visée par la demande est entièrement imperméabilisée;
- La parcelle cadastrée Section C, n°286 L 14, sur laquelle porte la demande est une parcelle orientée au Sud à front de l'avenue et au Nord du côté du jardin;
- Elle a fait l'objet des dossiers de permis d'urbanisme n°16-36780-2005 et n°16-37732-2006;
- Elle présente une pente descendante vers l'intérieur de l'îlot et se compose actuellement :
 - d'une habitation unifamiliale en fond de parcelle;
 - d'un bâtiment implanté en recul de l'alignement de l'avenue et affecté en restaurant avec logement à l'étage;
 - d'un parking comprenant 5 emplacements liés au commerce. La situation de droit, permis d'urbanisme n°16-36780-2005, prévoyait un parking de 4 places sous une pergola. Cette dernière est inexistante actuellement. La situation actuelle est donc en infraction. De plus, une partie du parking devait accueillir des arbres;
 - un jardinet entre le parking et l'habitation entièrement minéralisé. Ce jardinet est en infraction par rapport à la situation de droit. La limite séparative entre le jardinet et le parking du commerce est matérialisée par une palissade en bois alors que la situation de droit prévoyait une haie d'une hauteur d'1,80 m;
- L'immeuble n°190 situé sur la parcelle et à front de rue présente des modifications qui n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme conformément au permis d'urbanisme n°16-36780-2005. La typologie des façades arrière et latérale droite a été modifiée, l'escalier extérieur situé en façade arrière a été déplacé à l'intérieur de l'immeuble, la cuisine du sous-sol a été modifiée en espace accueillant une remise, un local poubelle et des sanitaires et la toiture plate de l'annexe arrière est transformée en terrasse;
- La maison n°190A sur laquelle porte la demande constitue une habitation unifamiliale située en fond de parcelle. Elle possède un gabarit R+T avec toiture à versants et une extension latérale et avant de gabarit Rez avec toiture plate. Elle se compose également d'une lucarne en façade avant. Sa typologie architecturale se compose de façade en enduit de ton blanc, de châssis en PVC de ton blanc, de seuils en pierre bleue et d'une toiture en tuiles brunes. L'habitation a subi plusieurs modifications qui n'ont pas fait l'objet d'une demande permis d'urbanisme conformément au permis d'urbanisme n°16-37732-2006, à savoir :
 - la construction d'une lucarne en façade avant;
 - l'augmentation du volume du rez-de-chaussée;

- la mise en place d'une toiture plate au niveau du rez-de-chaussée;
- la modification et l'ajout de baies;
- La parcelle de droite se compose d'un immeuble à front de l'avenue mais elle ne se compose pas de construction en fond de parcelle;
- La parcelle de gauche se compose également d'un immeuble à front de l'avenue et d'une construction en fond de parcelle qui présente des dimensions bien plus réduite que l'habitation visée par la demande. Toutefois, son gabarit est similaire à celui de l'habitation visée par la demande;
- La parcelle visée par la demande ne bénéficie d'aucun couvert végétal;

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

L'habitation en fond de parcelle présente plusieurs travaux faisant l'objet d'une demande de mise en conformité :

- l'augmentation de volume de l'habitation en fond de parcelle;
- la transformation de la toiture à versant du volume du rez-de-chaussée en toiture plate;
- la modification de baies en façades;
- la construction d'une lucarne en façade avant;
- l'imperméabilisation totale de la zone de jardin;
- le remplacement de la haie végétale séparative entre le parking et le jardin par une palissade en bois;

L'immeuble à front de l'avenue présente plusieurs travaux faisant l'objet d'une demande de mise en conformité :

- la création d'un emplacement parking non couvert supplémentaire;
- la modification de la typologie des façades arrière et latérale droite;
- le déplacement de l'escalier extérieur situé en façade arrière à l'intérieur de l'immeuble;
- le remplacement de la cuisine du sous-sol par un espace accueillant une remise, un local poubelle et des sanitaires;
- la transformation de la toiture plate de l'annexe arrière en terrasse;

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

- Le programme de l'habitation est inchangé. La superficie des espaces de vie est quant à elle modifiée;
- Le gabarit de l'habitation est modifié par l'ajout d'une lucarne en façade avant;
- Le jardin de l'habitation est complètement modifié par son imperméabilisation totale et la suppression de la haie végétale;
- Le couvert végétal de la parcelle est totalement supprimé par l'imperméabilisation totale du parking et l'ajout d'un 5^{ème} emplacement parking supplémentaire;
- La typologie de l'habitation en fond de parcelle et de l'immeuble à front de rue est modifiée;

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

En ce qui concerne l'habitation en fond de parcelle :

- De manière générale, la demande de mise en conformité de l'habitation en fond de parcelle présente plusieurs incohérences par rapport aux données de superficie de la construction et de la parcelle;
 - En effet, la surface de terrain renseignée dans le titre de propriété diffère de celle reprise dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme de l'actuelle demande;
 - Ces données diffèrent également avec la surface de terrain des deux demandes de permis d'urbanisme délivrées n°16-37732-2006 et n°16-36780-2005;
 - Cette différence est d'environ 50 m² entre la situation de droit et la situation de fait, mais cette différence est d'autant plus importante (environ 130 m²) entre la surface renseignée dans le titre de propriété et la surface renseignée dans la présente demande de permis d'urbanisme;
 - De plus d'autres incohérence apparaissent clairement concernant les superficies de planchers qui ne correspondent pas à la situation de droit;
 - Ainsi, il n'est pas possible de statuer sur cette demande de mise en conformité;
- Toutefois, il est à constater que l'augmentation du volume construit de l'habitation en fond de parcelle déroge au RRU et déroge fortement aux prescriptions du PPAS N°51 Quartier Floride-Langeveld dans la mesure où le permis d'urbanisme n°16-37732-2006 octroyé stipulait déjà que cet agrandissement avait déjà atteint la limite de 20 % du volume existant conformément à la prescription 9 du PPAS. De ce fait, il n'est pas possible d'évaluer l'ampleur de la dérogation à la prescription 9 compte tenu des incohérences flagrantes des données de superficie. De plus, cet accroissement engendre de nombreuses dérogations aux normes minimales d'habitabilité ce qui ne peut être acceptée;
- L'ajout d'une lucarne pour l'aménagement d'une chambre supplémentaire est paradoxal compte tenu de l'insuffisance voire l'inexistence de lumière naturel dans les espaces de vie du rez-de-chaussée. De

plus, cette lucarne contribue à rendre d'autant plus visible l'habitation depuis les fonds de jardin des parcelles voisines;

- Cette habitation qui se retrouve enclavée entre des murs mitoyens ne jouit d'aucun jardin dans la mesure où le seul espace extérieur accessible est totalement imperméabilisé et délimité par une palissade en bois ne permettant pas de privatiser le jardin par rapport au parking;
- En conclusion, les travaux effectués sur l'habitation en fond de parcelle et autour ont aggravé une situation déjà peu qualitative;

En ce qui concerne l'immeuble à front de l'avenue :

- Quant à la modification de la typologie architecturale de l'immeuble à front de rue, celle-ci a contribué à banaliser en partie un bâtiment dont l'architecture est singulière;
- Les modifications intérieures de l'immeuble à front de l'avenue ne génèrent pas de désagrément. Toutefois, la création d'une terrasse en toiture n'est pas acceptable dans la mesure où elle crée un véritable promontoire surplombant les jardins voisins;
- L'ajout d'un emplacement parking supplémentaire et l'imperméabilisation totale de la zone de parking incluant la suppression d'arbres ne sont pas acceptables et ne sont pas conformes au permis d'urbanisme n°16-36780-2005 dont l'analyse avait abouti à l'octroi de seulement 4 emplacements parking;

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

- En matière de dérogation au Titre II du RRU :
 - Article 10 : l'accroissement de l'habitation en fond de parcelle rend insuffisant l'éclairage naturel des pièces de vie. C'est le cas pour la chambre du rez-de-chaussée, du séjour très profond qui est très peu éclairé et de la cuisine qui ne bénéficie d'aucune lumière;
- en matière de programme :
 - en ce qui concerne l'habitation en fond de parcelle, l'ajout d'une chambre supplémentaire et l'augmentation des superficies des espaces de vie n'améliorent en aucun cas les conditions d'habitabilité;
 - en ce qui concerne l'immeuble à front de l'avenue, la réorganisation du programme de l'immeuble ne porte pas préjudice à son fonctionnement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - en ce qui concerne l'habitation en fond de parcelle, l'augmentation de l'emprise de la construction porte préjudice aux conditions d'habitabilité et densifie de manière importante la parcelle; le gabarit de l'habitation est plus perceptible par l'augmentation du volume et l'ajout d'une lucarne. Cet accroissement contribue un peu plus à compresser l'habitation;
 - en ce qui concerne l'immeuble à front de l'avenue, l'implantation et le gabarit ne sont pas modifiés;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - en ce qui concerne le jardin de l'habitation en fond de parcelle, ce dernier est inexistant dans la mesure où il est totalement imperméabilisé ce qui ne respecte pas la situation de droit et porte préjudice à cette habitation et à la parcelle. De plus, la palissade en bois est insuffisante pour améliorer les conditions de l'habitation et pour privatiser le jardin par rapport au parking;
 - en ce qui concerne le parking de l'immeuble à front de l'avenue, ce dernier est entièrement imperméabilisé et est trop proche du jardin de l'habitation. De plus, au sein de l'îlot, cette parcelle est la seule à être entièrement imperméabilisée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - en ce qui concerne le parking de l'immeuble à front de l'avenue, l'ajout d'un 5ème emplacement parking est contraire au permis d'urbanisme délivré dont l'analyse avait abouti à l'octroi que de 4 emplacements parking. Une place de parking supplémentaire ne peut être acceptée au regard de sa proximité avec le jardin de l'habitation;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - en ce qui concerne l'habitation en fond de parcelle, la modification de la typologie architecturale ne peut s'envisager dans la mesure où elle va de pair avec la modification du volume de l'habitation;
 - en ce qui concerne l'immeuble à front de rue et son caractère typologique singulier, la modification de son aspect architectural par la suppression des décorations en bois, la modification des divisions de châssis en façade arrière à contribuer à banaliser l'immeuble. Au regard des dégagements en intérieur d'îlot, les façades arrière et latérale ne constituent plus les homologues de la façade avant et ne forment plus un ensemble cohérent;

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

- En ce qui concerne les motif d'enquête :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - L'augmentation du volume construit de l'habitation en fond de parcelle contribue à aggraver la dérogation à la profondeur dépassant la profondeur de $\frac{3}{4}$ de la parcelle;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) et dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
 - L'imperméabilisation totale de la parcelle comprenant la surface de parking et le jardin de l'habitation constitue une atteinte importante à l'intérieur de l'îlot;
 - De plus, il s'agit de la seule parcelle de l'îlot faisant état d'une telle imperméabilisation. De ce fait, elle ne peut être acceptée car elle constitue une césure au détriment de la cohérence du cœur de l'îlot;
- Application de l'Art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS : dérogation à l'article 9 du PPAS n°51 « Quartier Floride-Langleveld » :
 - Comme développé ci-avant, l'ampleur de la dérogation ne peut être évaluée au regard des incohérences de surfaces bâties apparues entre les différents formulaires de demande de permis d'urbanisme (situation de droit, situation existante et situation à régulariser);
 - Toutefois, compte tenu du permis d'urbanisme délivré en 2006 stipulant que cet agrandissement avait déjà atteint la limite de 20 % du volume existant conformément à la prescription 9 du PPAS;
 - L'augmentation supplémentaire du volume de l'habitation dépasse cette limite et ne peut être acceptée car elle ne répond pas au bon aménagement des lieux et va au-delà de la clause de sauvegarde que constitue la prescription 9 du plan;
- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - L'accumulation des différentes interventions établies au sein de l'îlot (accroissement de l'habitation, suppression d'arbres, imperméabilisation du jardin et du parking, augmentation du nombre d'emplacement parking, suppression de haie) porte atteinte à l'intérieur de l'îlot de manière indéniable et excessive;

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, :
- La modification de la typologie architecturale de l'immeuble à front de l'avenue contribue à banaliser l'architecture singulière de cet immeuble;
- De plus, la mise en place d'une balustrade sur le pourtour de la toiture plate/terrasse ne s'inscrit pas dans le traitement de l'immeuble et ne peut être acceptée dans la mesure où la terrasse créant des vues surplombant l'intérieur d'îlot ne peut pas s'envisager;
- Considérant, en conclusion :
- que la demande mise en conformité des interventions établies sur l'habitation et son jardin ne peut être acceptée car cela est contraire aux objectifs de préservation des intérieurs d'îlot et de leur caractère végétal. De plus, ces modifications aggravent une situation déjà peu qualitative pour cette habitation en fond de parcelle et développent des espaces de vies ne répondant pas aux normes minimales d'habitabilité; il s'indique de procéder à une remise en état de cet immeuble et du jardin conformément au dernier permis d'urbanisme délivré;
- que la demande de mise en conformité de l'immeuble à front de l'avenue peut s'envisager moyennant certaines conditions visant à rétablir la singularité de la typologie de l'immeuble et à supprimer la terrasse promontoire sur le toit du rez-de-chaussée;
-

Considérant que la demande concernant l'immeuble à front de l'avenue doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- supprimer le 5^{ème} emplacements parking de sorte qu'il n'y ait que 4 emplacements parking , les couvrir d'une pergola plantée les dissimulant à la vue et végétaliser le solde de la parcelle;
- pour la maison à front de l'avenue :
 - rétablir les éléments de décoration figurant en façade avant sur les façades latérales et arrière conformément à la situation de droit;
 - placer un garde-corps dans le plan de la façade arrière au niveau de la baie donnant accès à la terrasse de telle manière à empêcher l'accès sur le toit plat;
 - rétablir les divisions de châssis en façade arrière afin de retrouver la typologie de la situation de droit;

Considérant qu'il y a lieu de revenir à la dernière situation de droit pour la maison en fond de parcelle;

Que ces modifications relatives à la maison à front de l'avenue répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qui concerne l'immeuble à front de l'avenue;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à retrouver le caractère singulier de cet immeuble;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'immeuble accueillant le restaurant a perdu son caractère typologique et en ce que les actes et travaux exécutés en fond de parcelle et dans le jardin sont inacceptables au regard du bon aménagement des lieux;
- de supprimer les dérogations au RRU et au PPAS;

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

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

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

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

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

Concernant l'immeuble à front de rue :

- 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, dans le respect des conditions ci-avant.

Concernant l'habitation en fond de parcelle :

- avis défavorable et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, et imposition de revenir à la situation de droit, à faire figurer dans le dossier.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/02/2022
objet n° 07

Dossier 16-46114-2021 - Enquête n° 016/2022

Demandeur : Monsieur et Madame Hicham Najem et Malak Adouch

Situation : Clos Andrée De Jongh 5

Objet : construire une véranda en façade arrière, agrandir la terrasse et construire un abri pour rangement en zone latérale sur le LOT 6C

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46114-2021 introduite, en date du 16/09/2021, par Monsieur et Madame Hicham Najem et Malak Adouch ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une veranda en façade arrière, agrandir la terrasse et construire un abri pour rangement en zone latérale sur le LOT 6C sur le bien sis Clos Andrée De Jongh 5;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°6 du permis de lotir (PL) n°475 bis délivré 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 :

- 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 ;
- Le jardin de la maison est situé dans la zone-tampon de 60 mètres au pourtour de la zone Natura 2000;
- Le lot est éloigné du site protégé, par le lot 1, qui n'est pas encore bâti ;

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 plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article 4.6.2 - construction en zone de jardin dans les lots destinés aux maisons individuelles (article 4.6.2 - par maison, 20 m² de terrasse et 9 m² d'abri de jardin) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/01/2022 au 31/01/2022 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 :

16/09/2021 : dépôt de la demande ;

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

25/11/2021 : réception des compléments ;

25/11/2021 +1j (10/01/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

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

17/01/2022 au 31/01/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

23/02/2022 : 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 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°6 du permis de lotir, sur lequel porte la demande, a permis la construction de 4 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 6C en vue de construire une pergola vitrée assimilée à une extension, en façade arrière, d'agrandir la terrasse et construire un abri pour rangement en zone latérale. La parcelle se situe à l'angle de la rue et de la placette ;
- La parcelle visée par la demande est bâtie par une maison unifamiliale, comptant un car-port en annexe de gauche ;
- Le jardin paysager est orienté vers le Sud et jouxte le lot 1 ;

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

- Le projet est introduit de manière individuelle par l'acquéreur de la maison ;
- Les aménagements s'implantent à l'arrière de la maison, et à proximité de la limite séparative de gauche ;
- 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 6, 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 6 en quatre 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 ;
- Néanmoins, le projet présente les annexes II destinées aux propriétaires de l'ensemble des sous-lots ;

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 :
 - Le projet s'inscrit en dérogation au prescrit du Permis de Lotir, et de manière individuelle, ne permettant pas de vérifier son intégration sur l'ensemble du lot 6 ;
 - Le prescrit de la zone de jardin du Permis de Lotir limite le développement des terrasses et des extensions ;
- L'aménagement d'une pergola non vitrée et non fermée pourrait se justifier vu l'orientation de la maison, le jardin étant situé au Sud. Toutefois son développement devrait être significativement réduit à l'emprise de la terrasse existante ;
- L'extension de la terrasse au droit de la cuisine pourrait s'envisager mais en limitant son développement latéral de sorte à pouvoir permettre la croissance et l'entretien de la haie séparative ;
- La construction de l'abri de rangement, en zone latérale, nuit à la lecture de cet habitat implanté en ordre semi-ouvert dans la verdure ;

Considérant que la demande, telle que présentée, ne répond pas 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 23/02/2022
objet n° 08

Dossier 16-45958-2021 - Enquête n° 017/22

Demandeur : S.A. DIPI BRUSSELS c/o Monsieur Laurent Goffeau

Situation : Chaussée d'Alseberg 686

Objet : Mettre en conformité des logements aux étages d'un immeuble mitoyen avec rez-de-chaussée commercial

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45958-2021 introduite, en date du 22/05/2021, par la S.A. DIPI BRUSSELS c/o Monsieur Laurent Goffeau ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité des logements aux étages d'un immeuble mitoyen avec rez-de-chaussée commercial sur le bien sis chaussée d'Alseberg 686 ;

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 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "*lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction: ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde.*", en ce que la profondeur de la terrasse construite au deuxième étage dépasse en profondeur le profil mitoyen du voisin de gauche (n°684) de 2,20 mètres et la construction voisine de droite (n°688) de 2,20 mètres;
- Considérant que la demande déroge également au Titre II du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre 2 du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de normes d'habitabilité des logements :
 - non-respect de l'article n°3 – Normes minimales de superficie qui prescrit "*les superficies minimales suivantes : Pour la première chambre à coucher, 14m²*", en ce que la surface de la chambre 1 de l'appartement n°3 présente une superficie de plancher de 13,80 m²;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre 2 du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de normes d'habitabilité des logements :
 - non-respect de l'article n°10 - Eclairage naturel qui prescrit "*la superficie nette éclairante est de minimum 1/5^{ème} de la superficie plancher.....*", en ce que surface nette éclairante de la chambre 3 de l'appartement n°2 présente une surface éclairante de 1,80m² au lieu de 2,00m²;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre 2 du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de normes d'habitabilité des logements :
 - non-respect de l'article n°8 - WC qui prescrit "*la pièce où se situe le WC ne donne pas directement sur le salon, la salle à manger ou la cuisine.....*", en ce que il n'y a pas deux portes entre le WC et la salle-à-manger ou le séjour ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/01/2022 au 31/01/2022 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 :

07/06/2021 : dépôt de la demande ;

10/06/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

21/10/2021 : réception des compléments ;

22/10/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

29/11/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet (PEB) ;

23/12/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

17/01/2022 au 31/01/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

23/02/2022 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 07/01/2022, 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 mixte et comporte du logement et des commerces ;
- Le bien se situe dans un front bâti en ordre fermé et à l'alignement de la chaussée d'Alseberg, non loin du carrefour qu'elle forme avec la rue Xavier De Bue, située au Nord ;
- La chaussée présente une pente descendante du Nord vers le Sud ;
- Le bâti originel de la chaussée est composé de maisons unifamiliales ou de petits immeubles sur parcellaire traditionnel et construits pour majorité entre les 2 guerres ;
- De part et d'autre du tronçon de la chaussée constituant la partie nord du centre de la Commune se trouvent des îlots de grande profondeur, à l'instar de celui sur lequel porte la demande ;
- On observe, pour l'îlot dans lequel se situe la demande, une profondeur de plus de 150 mètres entre l'alignement des façades de la rue de Nieuwenhove et celui de la chaussée d'Alseberg ;
- Ces intérieurs d'îlots témoignent de la mixité des fonctions qui prévaut dans le quartier du Centre de la Commune et est représentative de ce type d'axe historique, accueillant des commerces et équipements à la fois de proximité et d'échelle réduite dans un contexte urbain dense et bénéficiant d'une bonne accessibilité en transports en commun ;
- C'est ainsi que la ligne de limite entre les fonds de jardins des biens accessibles par la rue de Nieuwenhove et ceux accessibles par la chaussée est bâtie quasi de façon continue, de petits immeubles à bonne distance des volumes principaux ;
- Les photos aériennes démontrent, dans le cadre du bâti mixte de l'intérieur d'îlot, la présence de bâti en intérieur d'îlot qui est relativement dense ;
- La parcelle concernée comporte un bâti profond au niveau du rez-de-chaussée comportant un commerce (environ 48 mètres) sur une parcelle profonde (environ 100 mètres), plusieurs commerces voisins ont une configuration similaire ;
- Dans les années 1960, le visage de la chaussée a évolué avec la construction d'immeubles de rapport plus élevés (R + 3 et parfois R + 4), et les façades ont été progressivement transformées par le développement des rez-de-chaussée commerciaux ;
- La parcelle concernée par la demande (n°686) comporte, le long de l'alignement de la chaussée, un bâtiment avant de gabarit R + 2 + Toiture à versants :
 - composé d'un commerce au rez-de-chaussée avec trois logements attenants,
 - prolongé d'annexes, jusqu'à une profondeur d'environ 50 m, octroyées par le permis d'urbanisme n° 16-39407-2010 ;
- Plusieurs demandes de permis ont été introduites eu cours du temps en vue de régulariser les 6 logements, sans succès ;
- Le solde de la parcelle au-delà du bâtiment comporte un jardin et des arbres ;
- En ce qui concerne la situation de fait du bâtiment avant, il a été divisé en 6 logements, en plus du commerce qui occupe le rez-de-chaussée :
 - aux étages +1, +2 et +3 ont été respectivement aménagés 6 appartements non-traversants d'une chambre, à raison de deux par étage, cette situation n'est pas conforme à la situation de droit qui renseigne un appartement par étage, soit trois appartements au total ;
- Le bâtiment mitoyen de gauche, n°684, plus bas et moins profond, ne comporte que du logement ;
- Le bâtiment mitoyen de droite, n°688, plus bas et moins profond comporte un commerce de service au rez-de-chaussée ainsi que du logement aux étages ;

- Le site est bien desservi en transports en commun. La ligne de tram 51 de la STIB reliant les quartiers ouest du Pentagone puis le quartier du Heysel à la limite sud de la commune parcourt la chaussée d'Alseberg ;

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

- Le ré-aménagement intérieur : fusion des deux appartements à chaque étage en un seul appartement traversant en modifiant les aménagements intérieurs de manière identique aux trois étages ;
- La création de trois terrasses en façade arrière : une par étage et par appartement :
 - pour le premier étage : une terrasse de 17 m² est située sur la toiture plate du rez-de-chaussée ;
 - pour le deuxième étage : une terrasse/balcon de 11 m² réalisée en porte-à-faux sur une longueur de 2.20 mètres, c'est cette terrasse qui est dérogatoire au RRU ;
 - pour le troisième étage : une terrasse de 5,80 m² est aménagée sur la toiture plate existante de l'annexe ;
 - ces trois terrasses respectent une distance de recul de 1,90 mètre par rapport aux limites mitoyennes conformément au code civil ;
- L'ouverture et agrandissement de baies (une en hauteur et l'autre en largeur) pour donner accès à ces terrasses ainsi que le remplacement des deux châssis des ouvertures modifiées par des châssis en PVC blancs identiques aux autres châssis présents en façade arrière ;

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

- Le ré-aménagement des deux appartements à chaque étage pour fusionner en un seul appartement de trois chambres par étage et un appartement deux chambres sous combles ;
- La réalisation de trois terrasses en partie arrière ;

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

- Le retour à la situation de droit, soit un commerce et trois logements comme spécifié sur le dernier permis d'urbanisme valable est souhaitable ;
- Bien que dérogatoire au Règlement Régional d'Urbanisme, le projet tel que présenté n'apportera pas plus de nuisances que la situation actuelle, la construction des terrasses proposées tenant comptes des distances de recul règlementaires par rapport aux limites mitoyennes et permettra par ailleurs d'augmenter les qualités d'habitabilité de ces appartements ;
- Le fait de réaliser ces terrasses doteront ces appartements d'un espace extérieur agréable et orienté à l'Est ;

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

- en matière de programme :
 - réalisation de deux appartements trois chambres et un deux chambres traversants avec terrasses privatives, conformément à la situation de droit et contrairement aux six appartements pour le moment aménagés ;
 - Les ouvertures des nouvelles baies permettent d'augmenter l'ouverture des pièces de vie sur l'extérieur et d'augmenter la luminosité naturelle au niveau du nouveau séjour ;
 - Les espaces et les circulations des appartements sont rationalisés, les appartements, deux fois plus grand comportent maintenant trois chambres et des espaces de séjour orientés vers l'arrière plus confortables et aux normes en terme de surfaces ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - seule la terrasse créée au deuxième étage modifie le gabarit existant ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - aucune modification ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - La terrasse du deuxième étage dépasse le voisin le plus profond tout en gardant un recul par rapport à la limite mitoyenne, ce dépassement est considéré comme acceptable au vu de l'aménagement des lieux ;

Considérant qu'au regard des dérogations au titre II, ces dérogations suscite les observations suivantes :

- Non-respect de l'article 3 normes minimales de superficie : la surface de la chambre mansardée est inférieure de 0.20 mètres carrés par rapport aux prescrits, ce qui est négligeable ;
- Non-respect de l'article 10 éclaircissement naturel : la surface est inférieure de 0.20 mètres carrés par rapport aux prescrits, ce qui est négligeable ;

- Non-respect de l'article 8 WC : il n'y a affectivement pas deux portes comme le demande le RRU, néanmoins, la situation de ces toilettes fait qu'elles sont suffisamment distantes du séjour et de la cuisine ;

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

- La végétalisation de l'entièreté de la toiture plate existante couvrant le magasin ;

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

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

Les dérogations au RRU article 4 du titre I et articles 3, 10 et 8 du titre II sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus ;

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/02/2022
objet n° 09

Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-46.172-2021 et de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-10598-2021 (article 177)

Demandeur : S.P.R.L. ACP Minerve et ACP Constellations c/o CEGI SPRL - Monsieur Guillaume Swaelens

Situation : Avenue François Folie 24-30 - Avenue Circulaire 144-144D

Objet : mettre en conformité les niveaux des sous-sols des bâtiments et des abords (différence de nombre d'emplacements de parking et de la rampe)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis mixte d'urbanisme n°16-46172-2021 et d'environnement n° PE-10598-2021 introduite auprès de URBAN-DU, en date du 08/06/2021, par la S.P.R.L. ACP Minerve et ACP Constellations c/o CEGI SPRL - Monsieur Guillaume Swaelens ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité les niveaux des sous-sols des bâtiments et des abords (différence de nombre d'emplacements de parking et de la rampe) sur le bien sis avenue François Folie, 24-30 et avenue Circulaire, 144-144D ;

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

Considérant que la demande se situe sur le permis de lotir (PL) n° 180 - délivré le 16/04/1969, et s'y conforme ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au CoBAT :

- application de l'article 176/1 dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 08/02/2022 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 :

08/06/2021 : dépôt de la demande ;

29/09/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Echevins, et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité ;

10/01/2022 au 08/02/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

23/02/2022 : séance publique de la Commission de concertation ;

MOTIVATION DE L'ACTE

Contexte :

Considérant que les biens concernés par la demande sont sis aux numéros 24 à 30 de l'avenue François Folie et aux numéros 144 à 144D de l'avenue Circulaire ;

Considérant qu'il s'agit de deux grands blocs d'immeubles de logements aux gabarits R+7 et R+8, comprenant chacun également deux niveaux en sous-sol dont des parties en entresol ;

Considérant que ces deux blocs de logements sont dénommés résidences Minerve et Constellations, celles-ci chacune divisées en cinq sous-catégories accolées avec des décrochages ;

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

Considérant que le bien se situe au sein d'un permis de lotir (PL n°180) du 16/04/1969 ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à régulariser les différences entre la réalisation du parking et les plans de permis, notamment la rampe qui relie les deux parkings ainsi que les modifications au niveau des abords des bâtiments en particulier l'espace entre ceux-ci ;

Considérant que le demandeur a introduit un dossier de classe 1A en 2016 auprès de Bruxelles-Environnement (BE) pour le renouvellement du permis d'environnement ; que BE a refusé d'octroyer ce permis en raison de la non-conformité urbanistique constatée au niveau des sous-sols et aménagements extérieurs des copropriétés ;

Considérant que le but de la régularisation n'est que de mettre en conformité le parking et les aménagements des abords afin d'être conforme ;

Considérant que lors de l'introduction d'une demande auprès de la commune d'Uccle en avril 2019, il a été signalé au demandeur qu'il s'agissait d'une demande de permis mixte nécessitant l'introduction du dossier auprès du Fonctionnaire délégué ;

Procédures et avis d'instance :

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

- Application de l'article 176/1 du CoBAT : MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;

Vu l'avis SIAMU favorable conditionnel du 20/12/2021 ;

Enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/01/2022 au 08/02/2022 inclus, enquête pendant laquelle aucune réclamation n'a été émise ;

Situation existante et motivation :

Considérant qu'en 1973, la construction d'un parking souterrain sur 2 niveaux a été autorisée dans le cadre de la construction de l'immeuble Minerve ; que le niveau 0 disposait de 64 emplacements (dont 20 boxes de garage) et le niveau -1 de 87 emplacements (dont 37 boxes de garage); que la capacité totale de stationnement sur base des plans de l'immeuble Minerve était donc de 151 emplacements (dont 57 boxes de garage) ;

Considérant qu'en 1978, la construction d'un parking souterrain de 139 emplacements (dont 31 boxes de garage) a été autorisée dans le cadre de la construction de l'immeuble Constellation ; qu'il s'agit des niveaux -1 et -2 du parking souterrain ; que la connexion entre les parkings souterrains des 2 immeubles est également reprise sur les plans ;

Considérant qu'en 1984, un permis visant l'extension du bâtiment Constellation a été autorisé; que seuls les blocs D3, D4 et D5 de l'immeuble Constellation ont été construits suite à l'obtention du permis d'urbanisme du 27 juillet 1978; que le permis de 1984 autorise la création de 36 appartements (blocs D1 et D2) et l'extension du niveau -2 permettant la création de 47 emplacements (dont 17 boxes) ; que les blocs D3, D4 et D5 totalisaient déjà 65 emplacements (dont 19 boxes); que le plan du niveau -1 n'a pas été transmis; qu'il semble que ce niveau a également été agrandi lors de la construction du bloc D3 sans toutefois apparaître sur le plan de 1978 ; que la capacité de stationnement totale sur base des plans de l'immeuble Constellation était alors de 112 emplacements (dont 36 boxes); que ce chiffre ne tient pas compte de l'agrandissement du niveau -1 ;

Considérant que sur base des plans des permis de construction :

- Le niveau -1 autorisé pour l'immeuble Minerve (permis de 1973) mesure \pm 78 m sur 41 m ;
- Le niveau -1 autorisé pour l'immeuble Constellation (permis de 1978) mesure \pm 40 m sur 33 m ;
- Le niveau -2 autorisé pour l'immeuble Constellation (permis de 1984) mesure \pm 95 m sur 33 m à 50 m ;

Considérant qu'en l'absence de plans valides pour le niveau 0, l'emprise autorisée n'est donc pas connue; que pour les autres niveaux, il y a lieu de comparer les emprises autorisées et les emprises de la situation de fait ;

Considérant que sur base de ces différents plans, l'emprise actuelle des différents niveaux ne correspond pas à l'emprise autorisée ; que l'occupation actuelle des espaces (localisation de certains boxes de garage, d'emplacements de stationnement, ...) ne correspond pas non plus entièrement à ce qui est autorisé; que selon les plans disponibles, le nombre d'emplacements de stationnement autorisé ne correspond pas non plus exactement à la situation actuelle ;

Considérant que la superficie du sous-sol passe de 11.451 m² en situation de droit à 12.496 m² en situation projetée ;

Considérant que suivant l'Annexe 1, le nombre d'emplacements de parking en souterrain passe de 263 places à 290 places ; que le nombre d'emplacements de parking en surface passe de 0 à 18 places ; que le

nombre total d'emplacements pour vélos passe de 0 à 43 places (23 places pour l'immeuble Minerve et 20 pour l'immeuble Constellations) ;

Considérant cependant que les plans ne renseignent pas les mêmes chiffres et qu'il y a lieu de modifier l'Annexe 1 en conséquence ;

Considérant que l'avis du SIAMU a été sollicité et que cet avis est favorable moyennant le respect de conditions dont il y a lieu de tenir compte lors de la mise en œuvre du projet ;

Considérant l'avis de Bruxelles - Environnement :

- *Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au PRAS ;*
- *Considérant qu'il s'agit d'une régularisation d'un parking couvert et de chaufferie d'immeubles de logements ;*
- *Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;*
- *Considérant que le site est composé de deux ACP : ACP Constellation et ACP Minerve ;*
- *Considérant que les 156 emplacements du parking couvert sont à destination des résidents des deux ACP ;*
- *Considérant qu'il y a 37 emplacements vélos réservés à l'ACP Minerve ; qu'aucun emplacement vélo n'est proposé pour l'ACP Constellation ;*

AVIS FAVORABLE à condition que :

- *l'ACP Constellation fournisse une proposition d'un ou des locaux vélos dont la capacité tend vers 31 emplacements vélos ;*

Considérant que, de manière générale, le projet tel que présenté s'intègre dans son contexte urbanistique, ne perturbe pas les caractéristiques urbanistiques de la zone et rencontre la notion de bon aménagement des lieux ;

Considérant que cette situation perdure depuis plus de 30 ans et n'est source de nuisances pour aucun riverain ;

Considérant, en conséquence, que cette situation peut être régularisée sous conditions.

AVIS FAVORABLE à condition de :

- prévoir un ou des locaux vélos pour 31 emplacements vélos pour l'immeuble Constellation ;
- modifier l'Annexe 1 afin qu'elle corresponde aux plans projetés.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/02/2022
objet n° 10

Dossier 16-45937-2021 - Enquête n° 021 :2022

Demandeur : Monsieur Dimitri Hodjeff

Situation : Rue Copernic 4D - Avenue Hamoir 56B

Objet : construire une maison d'habitation comprenant 5 emplacements de parking, dans le talus à droite de l'immeuble existant comptant 2 unités d'habitation, et abattre 6 arbres

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45937-2021 introduite, en date du 21/05/2021, par Monsieur Dimitri Hodjeff ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une maison d'habitation comprenant 5 emplacements de parking, dans le talus à droite de l'immeuble existant comptant 2 unités d'habitation, et abattre 6 arbres sur le bien sis rue Copernic 4D - avenue Hamoir 56B ;

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière n°2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions ;

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 1.5 - toiture plate non aménagée en jardin accessible ;
 - art. 11.1 - aménagement paysager de la zone de recul ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/01/2022 au 07/02/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *le projet présente plusieurs dérogations au PPAS :*
 - *art. 0.8 : les plantations doivent être conservées > abattage de 5 arbres*
 - *art. 1.1 : destination logement > le projet propose la création d'un garage pour 5 voitures de collection et un appartement de 66m², ce qui présente un déséquilibre d'affectations*
 - *art. 1.3 : recul latéral insuffisant*
 - *art. 1.5 : forme de la toiture > la toiture plate doit peut-être admise si elle est aménagée en jardin et accessible*
 - *art. 11.1 : aménagement de la zone de recul > pas de plan d'aménagement paysager joint à la demande et non respect de la proportion de zone plantée*
 - *art. 12.1 : clôture > une palissade plantée a été placée par le demandeur*
 - *déplacement d'un chêne vert à la place d'un superbe magnolia qui sera abattu*
 - *art. 15 : le projet ne s'intègre pas dans le contexte urbanistique comportant plusieurs immeubles remarquables*
- *le projet ne respecte pas le RRU :*
 - *2 emplacements de stationnement max par logement > 5 emplacements dans le projet*
 - *Pas d'emplacements pour vélos prévus*
- *Calculs complexes justifiant la possibilité de bâtir sur cette parcelle*
- *De nombreux arbres ont déjà été abattus sur la parcelle*
- *Pompe à chaleur > nuisances pour le voisinage*

- Perte d'emplacements de stationnement en voirie
- Augmentation de la superficie imperméable sur la parcelle
- Rejet des eaux de pluie vers les égouts et non gérés sur la parcelle ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

- 21/05/2021 : dépôt de la demande ;
- 02/07/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;
- 12/10/2021 : réception des compléments ;
- 12/11/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;
- 24/12/2021 : réception des compléments ;
- 24/12/2021 +1j (07/02/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;
- 18/01/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure - VIVAQUA
- 24/01/2022 au 07/02/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;
- 23/02/2022 : 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 18/01/2022 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 18/01/2022 et émis le 14/02/2022 - pas de conditions de modifications ;

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 18/01/2022 et émis le 04/02/2022 ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le terrain visé par la demande fait partie d'un ensemble de parcelles traversantes depuis l'avenue Hamoir ;
- L'ensemble est bâti par une maison unifamiliale sise au n° 56b avenue Hamoir, et un immeuble de 2 logements sis au n° 4d rue Copernic ;
- La parcelle voisine de droite est bâtie par un ensemble de 2 immeubles de plusieurs logements ;
- La partie de parcelle visée par la demande constitue la prolongation des aménagements de la piscine de la maison située en amont, et le jardin de l'immeuble de 2 logements. Elle est marquée par un relief ascendant depuis la rue, composant un talus planté significatif dans les perspectives de la rue ;
- Le terrain comporte plusieurs beaux arbres ;

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

- Construire un immeuble comprenant 5 emplacements de stationnement et un logement en partie supérieure ;

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

- Le projet tend à s'inscrire dans les objectifs d'urbanisation de cette partie de rue, régie par le PPAS n°50 ;
- La construction s'implante néanmoins au droit du jardin réservé pour l'immeuble existant et en supprimant de ce fait le talus planté, prépondérant dans les perspectives de la rue ;
- Le projet propose une construction de faible gabarit, mono-orientée vers la rue, et principalement dévolue au stationnement de voitures de collection ;
- Le projet engendre l'abattage de plusieurs arbres à haute tige ;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose la construction d'un immeuble abritant 5 emplacements de stationnement au rez-de-chaussée. Le premier étage sera dévolu à l'aménagement d'un logement de petite superficie. L'ensemble est effectivement repris en affectation de logement ;
 - le logement proposé présente peu de qualités d'habitabilité, et est orienté vers la rue ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'inscrit dans le jardin de l'immeuble de 2 logements existant, et en contrebas des immeubles voisins de gauche ;
 - l'immeuble se présente sous forme d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage, enterrés à l'arrière, dans le talus existant ;
 - la toiture plate est aménagée en plan d'eau ;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet réduit considérablement les espaces de jardin pour l'immeuble existant et ne permet pas à la construction projetée de profiter d'un jardin paysager. En effet, la toiture du nouvel immeuble se présente comme le prolongement du jardin de la maison en amont, par un plan d'eau contemplatif;
 - le projet supprime un talus paysager dont la présence est essentielle dans les perspectives de la rue et qui assure la transition entre l'immeuble existant et les immeubles voisins de droite, plus volumineux ;
 - la zone de recul au droit du nouvel immeuble est principalement minéralisée et dévolue aux circulations automobiles. Elle sera, de plus, clôturée par un portail coulissant ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet propose la construction d'un garage destiné à recevoir 5 voitures de collection, dont 1 sera prévu pour le nouveau logement;
 - le projet ne prévoit pas l'aménagement d'emplacements pour vélos de sorte à favoriser l'usage de la mobilité douce;
 - le projet supprime, de fait, plusieurs emplacements de stationnement en voirie;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet engendre l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie, et dont il semble respecter les principes. Néanmoins, il est regrettable que le projet ne prévoit pas de réinfiltration in situ ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 - Dérogation à un PPAS :
 - art. 1.5 - toiture plate non aménagée en jardin accessible :
 - le projet prévoit la création d'un plan d'eau contemplatif à l'usage de la maison principale située en amont;
 - cette option présente un caractère peu pérenne et s'inscrit dès lors en dérogation au prescrit du PPAS;
 - il aurait été plus judicieux de prévoir une toiture jardin à l'usage du nouveau logement;
 - art. 11.1 - aménagement paysager de la zone de recul:
 - les options du projet engendrent un aménagement très peu qualitatif de la zone de recul à l'avant de la nouvelle construction, renforçant davantage la place dévolue à la voiture;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - Le projet s'implante, certes, dans une zone bâtissable prévue par le PPAS;
 - Le développement urbanistique de cet ensemble de parcelles traversant depuis l'avenue Hamoir a conduit à un relatif équilibre entre le bâti et les zones paysagères;
 - Le projet, tel que présenté, s'implante à la place du jardin de l'immeuble de 2 logements et supprime un talus paysager, structurant les perspectives visuelles de la rue Copernic;

Considérant que la demande 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 23/02/2022
objet n° 11

Dossier 16-46171-2021 - Enquête n° 022/22 - Article 177

Demandeur : S.C.R.L. VIVAQUA c/o Monsieur Olivier Broers

Situation : Chemin du Réservoir 1

Objet : Placer 264 panneaux photovoltaïques sur la couverture d'un réservoir enterré d'eau potable de VIVAQUA

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46171-2021 introduite, en date du 07/07/2021, par la S.C.R.L. VIVAQUA c/o Monsieur Olivier Broers;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à placer 264 panneaux photovoltaïques sur la couverture d'un réservoir enterré d'eau potable de VIVAQUA sur le bien sis Chemin du Réservoir 1;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones forestières, zones de sports ou de loisirs de plein air, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;

Considérant que la demande se situe dans le site classé de la Forêt de Soignes arrêté par arrêté Royal du 02/12/1959;

Considérant que la demande se situe dans la zone Natura 2000, 'Forêt de Soignes avec lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- Application de la prescription particulière 13. al3 du PRAS : Construction de plus de 200 m;

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

- Application de l'article 207 §1, al.4 du Cobat :

- Actes et travaux concernant un bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/01/2022 au 07/02/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le placement d'un géotextile sur les panneaux empêcherait toute végétation nécessaire à la faune et à la flore de pousser.*
- *Bien que la parcelle jouxte une zone Natura 2000, une évaluation appropriée n'a pas été conduite. Dire qu'il « n'y a pas d'habitat particulier » est pour le moins ignorer que toute surface de pelouse accueille nombre d'insectes nécessaires à l'alimentation de la petite faune.*
- *Souhait de laisser cette surface en prairie forestière pour la bio diversité;*
- *Attention à ne pas fragmenter les habitats, pourquoi ne pas laisser cette surface en "prairie forestière" ?;*
- *Le placement du géotextiel empêcherait toute végétation de pousser;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

07/07/2021 : dépôt de la demande;

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

28/09/2021 : réception des compléments;

26/10/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

o Bruxelles-Environnement;

o la DPC (direction du patrimoine culturel);

24/01/2022 au 07/02/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/02/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

o l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 26/10/2021 et sera rendu en cours de procédure;

o l'avis de la DPC sollicité en date du 26/10/2021 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 :

o Considérant qu'actuellement cette zone fait partie d'une clairière; que celle-ci est située sur le réservoir d'eau potable géré par Vivaqua, est tondue régulièrement pour éviter que des racines de ligneux ne se développent et n'endommagent ce vieux réservoir en brique;

o Considérant que cette clairière est comprise dans deux zones au PRAS, une partie en zone forestière et l'autre en zone de sports et de loisirs de plein air;

o Considérant que cette clairière a été dégagée de tout arbre pour sécuriser la voute en mauvais état du réservoir enterré; que néanmoins, cette zone aurait du être traitée en zone à faucher;

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

o Considérant que la demande actuelle vise à, placer 264 panneaux photovoltaïques sur une emprise au sol de $\pm 800m^2$;

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

o Considérant que ce projet est un partenariat dans le cadre du projet régional SOLARCLICK <https://solarclick.be/>;

o Considérant que ce projet vise à équiper les bâtiments publics, infrastructure sportives, écoles,... de panneaux photovoltaïques, afin de réduire leur consommation énergétique;

o Considérant que l'énergie produite par les installations, vise à couvrir les besoins du site en lui-même; en cas de surplus, celui-ci est réinjecté sur le réseau électrique;

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

o Considérant que le projet rentre dans le cadre du Plan Energie - Climat (PNEC) adopté le 24 octobre 2019 par le Gouvernement bruxellois;

o Considérant que le projet est conforme à la prescription particulière n°13 du PRAS, qui permet des actes et travaux nécessaires à l'affectation de la zone ou complémentaires à leur fonction sociale, en ce que la superficie des panneaux a été étudiées de manière à rendre autonome le centre sportif en terme d'énergie;

o Considérant que le projet est situé dans le site classé de la Forêt de Soignes; que les travaux envisagés dans la demande répondent au titre III, article 35/25 2° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, tel que modifié par l'arrêté du 7 avril 2011. Les travaux sont dispensés de l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites pour autant qu'ils restent non visibles depuis l'espace public;

o Considérant que le projet est situé dans la zone NATURA 2000, 'Forêt de Soignes avec lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe'; que cette clairière n'est pas reprise en zone d'habitat particulier; qu'une évaluation appropriée des incidences en application de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la protection de la nature n'est pas justifiée;

o Considérant que le plan de gestion de la Forêt de Soignes identifie cette zone comme une clairière de type 'site historique et récréatif', extrait :

o le domaine de Vivaqua avec le club de tennis Intero. Ces grandes clairières sont des habitats de plusieurs espèces de faune protégées, telle que des chauves-souris. L'amélioration de leur qualité écologique se fera via le développement de la lisière avoisinante et une gestion différenciée sur le site. En fonction des observations de la faune et de la flore, des mesures d'amélioration aux habitats d'espèces seront proposées et, si possible, effectuées (Lucane cerf-volant, chauves-souris, ...);

o Considérant que la superficie des panneaux est calculée en fonction des besoins du centre sportif; que celui-ci vu son existance dans une zone particulière, site classé au patrimoine et maillon du réseau NATURA 2000, ne pourra s'étendre;

- Considérant que si la pose de panneaux photovoltaïques est un pas vers l'énergie renouvelable, ces installations doivent être accompagnées d'un entretien différencié du reste de la zone verte, de manière à y favoriser la biodiversité;
- Considérant qu'il y a lieu de préserver cette zone naturelle en réalisant des fauchages annuels ; que la tonde du site est proscrite pour ne pas impacter la petite faune et flore ;
- Considérant qu'il y a lieu de prolonger au maximum la haie en lieu et place des claustras ; qu'elle pourrait être prolongée en dehors des emprises de conduite, côté parking ;
- Considérant que si la pose de panneaux photovoltaïques est un pas vers l'énergie renouvelable, ces installations doivent être accompagnées d'un entretien différencié du reste de la zone verte, de manière à y favoriser la biodiversité ;

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

- Préserver cette zone en réalisant une prairie fauchée ;
- prolonger la haie au lieu de poser des claustras;
- optimiser la mise-en-œuvre du plan de gestion de la Forêt de Soignes sur le reste de la parcelle en collaboration avec le Dep Forêt et Biodiversité de BE;
- introduire un permis chantier auprès de la Direction du Patrimoine Culturel, en fonction du type d'organisation de celui-ci,
- avertir Bruxelles Environnement (Division eau et Natura 2000) au préalable au commencement du chantier;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'objet de la demande n'est pas remis en question;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à optimiser l'intégration du projet dans son milieu naturel;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la zone sera mieux préservée sous forme de prairie

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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