

Séance du 08 juin 2022 / Zitting van 08 juni 2022
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Uniquement pour avis de la CC :

- 1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.384-2022
Situation : Avenue Brugmann 303
Demandeur : Monsieur et Madame Xavier Added et Nasiri Haleh
(Régulariser 3 étages (sous-sol, RDC et 1^{er} étage) d'une habitation 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 du CoBAT)

- 2) 087/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.270-2022
Situation : Vieille rue du Moulin 288
Demandeur : M et Mme Joaquim Da Fonseca & Sarah Djebara
(Rénover une maison uni-familiale)
- 3) 081/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.224-2021
Situation : Avenue Nekkersgat 3
Demandeur : Madame Florence Davidts
(Mettre en conformité la construction d'une véranda en façade arrière)
- 4) 083/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.286-2022
Situation : Rue Général Mac Arthur 11-11A
Demandeur : ACP 11 Mac Arthur association copropriétaires - Monsieur Alain Neve
(Construire une extension en toiture en vue d'y intégrer deux logements supplémentaires, construire des vérandas en façade arrière, modifier les aménagements intérieurs et placer un ascenseur en lieu et place d'un monte-charge)
- 5) 088/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.370-2022
Situation : Rue du Doyenné 18
Demandeur : HALL 78 S.A. - Monsieur Bernard Verbeken
(Changer l'affectation d'une activité artisanale (atelier de carrosserie) en un commerce de service (parking de 42 emplacements : 36 voitures et 6 motos))
- 6) 089/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.187-2021
Situation : Avenue du Gui 22
Demandeur : Madame Carole de Meester de Betzenbroeck
(Mettre en conformité une situation de fait, datant de la construction de la maison, modifier des baies en façade latérale et en façade arrière, stabiliser la dalle sur sol du rez-de-chaussée et effectuer des modifications structurelles intérieures)
- 7) 086/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.372-2022
Situation : Rue des Trois Rois 9
Demandeur : Monsieur Cédric Poncin
(Construire un garage destiné aux occupants de l'habitation existante du côté de l'angle de la parcelle)
- 8) 085/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.280-2022
Situation : Avenue Brugmann 577
Demandeur : ELITE IMMO S.A. - Monsieur Varsik Hakopian
(Réaménager et changer l'affectation du sous-sol, rez-de-chaussée et 1^e étage en équipement de santé en supprimant l'agence de banque et le logement uni-familial existant, agrandir des annexes existantes, rehausser l'immeuble afin de recréer un logement en duplex, modifier la façade avant et mettre en conformité des travaux structurels)

- 9) 082/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.213-2021
Situation : Rue de Stalle futur n°248
Demandeur : BELGOIMMO S.P.R.L. - Monsieur Joachim Ceuppens
(Construire un immeuble à appartements)
- 10) 084/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.301-2022
Situation : Avenue de Floréal 98
Demandeur : Monsieur et Madame Didier Viviers et Athena Tsingarida
(Mettre en conformité des actes et travaux de modification de volume, au niveau de la toiture et en zone de recul, ainsi que la construction d’un escalier extérieur, l’aménagement d’une terrasse sur la toiture plate de l’annexe et des modifications structurelles intérieures et agrandir l’annexe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et poser des panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment principal)
- 11) 080/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.272-2022
Situation : Chaussée d’Alseberg 857
Demandeur : Madame Chantal Krischek
(Mettre en conformité un immeuble mixte de commerce et de logement (objet du PV d’infraction U2021/07 : réduction de la surface du commerce en vue de l’aménagement d’un logement réparti sur le rez et les étages, extension au 1^{er} étage ; projet de rénovation et d’isolation des façades, remplacement des menuiseries extérieures)
- 12) 090/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.359-2022 (art.177)
Situation : Rue de Linkebeek 11
Demandeur : Madame Christine Verbeken
(Restaurer et rénover le moulin Crockaert et sa petite dépendance, restaurer les façades et rénover l’intérieur du bâtiment en une habitation et remettre en état la dépendance afin de pouvoir accueillir une habitation)
- 13) 079/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.185-2021 (art.177)
Situation : Avenue des Eglantiers 14E
Demandeur : S.P.R.L. La Foncière de Balinghe - Monsieur Jean Rossitto
(Rénover une maison uni-familiale, construire deux immeuble de logements de 3 et 4 appartements et abattre 112 arbres)
- 14) 074/22 – Demande mixte de permis d’urbanisme n°16-44301-2018 (art.177) et de permis d’environnement classe 1B dossier n°PE10296-2018
Situation : Avenue des Sophoras 1 / Avenue des Alisiers 1-13
Demandeur : Administration d’Uccle - Service Technique de la Voirie -
Monsieur Frédéric Colans
(Aménager un parking public de 87 places et réaménager un square, aménager un arrêt de bus, placer des bulles à verre et abattre 5 arbres de haute tige)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/06/2022
objet n° 01

Dossier 16-46384-2022 - Avis de la Commission de concertation
Demandeur : Monsieur et Madame Xavier Added et Nasiri Haleh
Situation : Avenue Brugmann 303
Objet : mettre en conformité trois étages (sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage)
d'une habitation unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46384-2022 introduite, en date du 24/03/2022, par Monsieur Xavier Added et Madame Nasiri Haleh;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité trois étages (sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage) d'une habitation unifamiliale sur le bien sis avenue Brugmann, 303;

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'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;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

24/03/2022 : dépôt de la demande;
10/05/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;
08/05/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un bâti implanté en ordre fermé, soit à l'alignement soit en recul de celui-ci;
- Dans ce quartier, ce tronçon de l'avenue Brugmann, axe structurant important de la ville, se caractérise par son tissu bâti construit à l'alignement et composé à la fois de maisons de maître mitoyennes dont la plupart ont une valeur patrimoniale et d'immeubles à appartements; Cette avenue est également bordée d'arbres et les lignes de trams 4 et 92 de la STIB la parcourent;
- La parcelle cadastrée Section B, n°260 W3, sur laquelle porte la demande présente une orientation sud-est du côté de l'avenue et nord-ouest côté jardin; Elle présente également une construction qui occupe quasi la totalité de la parcelle, où le jardin de pleine terre (fond de parcelle) présente une superficie limitée à 25 m²;
- La maison n°303 sur laquelle porte la demande présente un gabarit Rez+bel étage +1+brisis de toiture Mansart avec une large lucarne (sous forme de pignon ouvragé avec fronton cintré) construite dans le plan de la façade avant de la toiture; Elle a été construite en 1913 suite à l'octroi du permis 16-8567-1913 par l'architecte Victor BOELENS avec un typologie architecturale éclectique et Néobaroque; Elle est reprise à différents inventaires du patrimoine architectural car la maison présente un intérêt artistique, esthétique, historique et urbanistique;
- Selon les plans originels datant de 1913, la maison présente un aménagement sur plan de trois pièces en enfilade par étage où le rez-de-chaussée est en partie enterré (pas de façade arrière) et le niveau du jardin se situe au premier étage :

- Le sous-sol se compose d'espaces servants comme des caves, une buanderie, une chaufferie,... avec une citerne implantée en façade arrière et un escalier montant vers la cour située au rez-de-chaussée;
- Le rez-de-chaussée (en partie enterré) se compose d'un hall contenant un escalier principal (travée centrale) qui dessert tous les niveaux, d'une salle à manger en façade avant et d'une cuisine en façade arrière. Ces pièces s'implantent le long de la limite mitoyenne de gauche permettant ainsi l'aménagement d'un vestibule de 2,35m de largeur le long du mur mitoyen de droite, occupant la profondeur totale de la maison. Au-delà de la profondeur de ce plan se situe une cour couverte qui donne accès à un garage (une voiture) et à une cave situés sous le niveau du jardin afin qu'une voiture puisse accéder au garage implanté sur la zone de jardin; le long de la mitoyenneté de gauche se trouve un escalier qui permet de relier le sous-sol au jardin, situé au niveau du bel étage. La toiture de la cour constitue une terrasse au profit du bel étage;
- Le bel étage se compose d'une salle à manger en façade avant, d'un salon et d'un office en façade arrière, le tout étant desservi par la travée centrale (escalier monumental);
- Le deuxième étage contient deux chambres (une en façade avant et une en façade arrière, sur la totalité de la largeur de la maison) et une salle de bain, installée dans la travée centrale, avec l'escalier;
- Les combles se composent d'un grenier et de deux chambres;
- Suite à ce permis, la maison n'a pas fait d'objet de nouvelles demandes;
- La maison de droite (n°301) présente un gabarit Rez+2+toiture à versants;
- L'immeuble de gauche (n°305-307) présente un gabarit Rez+7+toiture plate dont le 7^{ème} niveau se trouve en retrait par rapport au plan de la façade avant;

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

- Mettre en conformité les travaux effectués en façade arrière de la maison, dont :
 - la rénovation des espaces du rez-de-chaussée situés au-delà de la façade arrière (cour couverte, garage et cave);
 - la construction, dans ces espaces d'un nouvel escalier allant du rez-de-chaussée vers le sous-sol;
 - la construction, dans la travée arrière du volume principal, d'un second escalier reliant le rez-de-chaussée au bel étage afin d'accéder à la nouvelle cuisine, donnant sur le jardin;
 - la construction d'un troisième escalier permettant de relier le rez-de-chaussée au niveau du jardin (bel-étage);
 - une modification de linteau de la fenêtre située en façade arrière, au premier étage;

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

- La demande vise à mettre en conformité la rénovation des espaces situés au-delà de la façade arrière de la maison et son réaménagement intérieur en revoyant la distribution des niveaux;
- Ce nouvel aménagement intérieur offre un accès direct vers les espaces extérieurs depuis le bel-étage et une meilleure connexion entre les étages;
- La rénovation des toitures de la cave et de la cour a permis aux habitants de bénéficier d'une terrasse plus généreuse en ce que les verrières ont été remplacées par une fenêtre de toit et des briques de verre; Elles présentent aujourd'hui des terrasses avec revêtement en bois;
- Toutefois, considérant que le jardin présente des dimensions étroites (25,20m²), il y a lieu de transformer la seconde terrasse en toiture verte;

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

- en matière de programme :
 - la demande a effectué un réaménagement intérieur qui se compose comme suit :
- le sous-sol conserve son aménagement initial, toutefois, l'emplacement de la citerne a été aménagée en cave et l'escalier existant, montant vers le premier étage a été condamné; un nouvel escalier a été aménagé sur la partie droite de la parcelle au niveau du vestibule afin de lier le sous-sol au rez-de-chaussée;
- le rez-de-chaussée contient maintenant une chambre en façade avant et en façade arrière, une salle de sport avec sa salle de bain et son dressing; L'ancienne cuisine a été scindée afin d'aménager un hall secondaire contenant un second escalier montant vers la nouvelle cuisine; La largeur du vestibule a été réduite en façade arrière afin de permettre l'aménagement de la salle de sport; Il se termine par un nouvel escalier, montant vers le jardin;
- une nouvelle cuisine a été aménagée en façade arrière de la maison, en contact direct avec les terrasses, ce qui a entraîné la modification de la fenêtre située en façade à ce niveau; Le salon a été aménagé en façade avant;

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 la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;
- Ce motif est non avvenu car les travaux de mise en conformité ne comportent pas de modification d'aspect de la maison;
- La demande n'a donc aucune incidence sur la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS;
 - application de l'article 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;
 - La maison a été construite par l'architecte Victor BOELENS avec un typologie architecturale éclectique et Néobaroque. Ces caractéristiques sont présentes sur la façade avant et sur la façade arrière;
 - Elle est reprise à différents inventaires du patrimoine architectural car la maison présente un intérêt artistique, esthétique, historique et urbanistique;
 - La modification de la fenêtre existante en une fenêtre plus moderne (sans croisillons) ne respecte pas le style architectural de la maison, lors d'un prochain changement de châssis, il y a lieu d'aménager une fenêtre en bois, avec des croisillons afin de restituer la cohérence de la façade arrière;

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

- verduriser au maximum la seconde terrasse ;

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

Avis FAVORABLE

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/06/2022
objet n° 02

Dossier 16-46270-2022 - Enquête n° 087/22

Demandeur : Monsieur et Madame Joaquim Da Fonseca et Sarah Djebara

Situation : Vieille rue du Moulin 288

Objet : rénover une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46270-2022 introduite en date du 06/01/2022 par Monsieur et Madame Joaquim Da Fonseca et Sarah Djebara;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale sur le bien sis Vieille rue du Moulin 288;

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° 57 Quartier Saint-Job-Ham approuvé par arrêté royal en date du 21/02/1989 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit "*§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5; 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5.* », en ce que le projet nécessite la rehausse des murs mitoyens en façade arrière;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2022 au 23/05/2022 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 :

06/01/2022 : dépôt de la demande;

30/03/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/03/2022: réception des compléments;

29/03/2022 +1j (à calculer) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

02/05/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/05/2022 au 23/05/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/06/2022 : 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 résidentiel et jouxte la rue du Ham;
- La maison mitoyenne faisant l'objet de la demande présente les caractéristiques typiques des petites maisons « ouvrières » implantées dans ce quartier;
- Elle présente un gabarit R+1 avec toiture à versants;
- Elle a fait l'objet de transformations et d'extensions en façade arrière en 1999 (PU n°16-34312-1999) : un espace a été construit sous les pièces de vie du rez-de-chaussée. Cet espace est ouvert sur celles-ci et offre un espace supplémentaire à cette petite habitation. Cet espace présente en situation existante

de droit une hauteur sous plafond de 2,40m. En situation existante de fait, celui-ci ne présente qu'une hauteur de 2,10m et ne peut donc pas être utilisé comme local habitable;

- Le 1^{er} étage accueille une chambre et l'espace sous toiture deux chambres;
- La parcelle présente une déclivité entre le niveau de la rue et celui du jardin. Ce dernier se trouve 1,60m plus haut que le niveau de la rue;

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

- La transformation de l'annexe arrière afin de retrouver des hauteurs sous-plafond et un éclairage naturel suffisants;
- La rehausse des murs mitoyens au droit de l'annexe;
- La construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture;
- La création d'une nouvelle baie de fenêtre en façade avant;
- Le remplacement des menuiseries par des menuiseries en bois de teinte gris moyen et la mise en peinture de la façade en gris moyen également;
- Le réaménagement des espaces intérieurs;

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

- en matière de programme :
- le projet améliore les qualités d'habitabilité en offrant :
- une hauteur sous plafond confortable de 2,40 m pour l'espace « enterré » et de 2,50m pour les pièces de vie;
- de la luminosité en suffisance par l'apport de lanterneaux aux pièces de vie;
- de la luminosité à la chambre parentale par la création d'une baie de fenêtre en façade avant au 1^{er} étage;
- davantage d'espace à une des chambre sous toit par l'ajout d'une lucarne;
- l'aménagement d'une salle de douche complémentaire;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- le projet ne modifie pas l'emprise au sol de la construction existante mais prévoit une augmentation de volume par :
- l'augmentation de la hauteur de l'annexe au rez-de-chaussée;
- la création d'une lucarne;
- le projet s'intègre dans le bâti environnant immédiat en ce que toutes les petites maisons implantées à gauche et à droite de la maison faisant l'objet de la demande présentent des extensions en façade arrière et que certaines présentent des lucarnes dans le versant arrière de leur toiture;
- la lucarne ne déroge pas au Règlement Régional d'Urbanisme et peut donc s'envisager;
- en matière d'esthétique:
- le projet propose de percer une fenêtre en façade avant qui s'intègre parfaitement à la composition de la façade et aux façades des maisons voisines;
- la teinte proposée pour les châssis peut s'envisager. Par contre, il y a lieu de proposer une teinte plus lumineuse que du gris pour la façade afin de respecter davantage l'article IV.4.4.2.1 des prescriptions du plan particulier d'affectation du sol;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
- la hauteur sous plafond de 2,40 m prévue au niveau de l'espace en sous-sol connecté aux pièces de vie peut s'envisager : en effet, cette hauteur correspond au dernier permis délivré et les pièces de vie présentent une superficie générale de plus de 28m²;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :

- La rehausse est limitée à 40 centimètres mais permet d'offrir un séjour lumineux et en contact avec l'espace extérieur;
- Les propriétés voisines présentent également des extensions en façade arrière et la rehausse n'entraînera pas de préjudices importants en terme d'ensoleillement sur ces propriétés;
- La transformation de l'extension peut donc s'envisager;

Considérant que la demande doit se conformer aux conditions de mise en œuvre suivantes :

- proposer une teinte plus lumineuse que du gris pour la façade avant afin de respecter davantage l'article IV.4.4.2.1 des prescriptions du plan particulier d'affectation du sol;
- prévoir une finition esthétique pour la nouvelle toiture de l'extension (gravillons ou toiture verte);

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 08/06/2022
objet n° 03

Dossier 16-46224-2021 - Enquête n° 081/22

Demandeur : Madame Florence Davidts

Situation : Avenue Nekkersgat 3

Objet : régulariser la construction d'une véranda en façade arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46224-2021 introduite, en date du 09/12/2021, par Madame Florence Davidts;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à régulariser la construction d'une véranda en façade arrière sur le bien sis avenue Nekkersgat, 3;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 14 « QUARTIER DU NEKKERSGAT », approuvé par arrêté royal en date du 11/07/1955 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.B qui prescrit " *gabarit et esthétique - La construction d'annexe à la façade postérieure est interdite* ", en ce qu'une véranda a été construite;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur du Titre I du RRU qui prescrit " *2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde* ", en ce que les vérandas construites sur les parcelles voisines n'ayant pas fait l'objet d'un permis, cette véranda dépasse la situation de droit des constructions voisines;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/05/2022 au 16/05/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : /

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

09/12/2021 : dépôt de la demande;

24/01/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/04/2022 : réception des compléments;

14/04/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

02/05/2022 au 16/05/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/06/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre semi-ouvert, formé essentiellement de maisons unifamiliales;

- Dans ce quartier, l'avenue Nekkersgat est une voie sans issue et comporte ainsi des maisons groupées, de gabarit et typologie similaires, à savoir des maisons en briques, de gabarit R+1+toiture;
- La maison mitoyenne sur laquelle porte la demande fait partie d'un ensemble de 4 maisons groupées;
- Elle a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-17589-1954 et présente un gabarit R+1+toiture à versants, sur plan de faible profondeur (2 pièces en enfilade, 7,31 mètres de profondeur libre entre les deux façades et 5,72 mètres de largeur libre entre les deux pignons mitoyens);
- En situation de droit, la maison présente un aménagement comme suit :
 - Le sous-sol contient les espaces servants aménagés en façade avant;
 - Le rez-de-chaussée contient les espaces de vie et un débarras implanté à droite de la parcelle, le long de la limite mitoyenne ainsi qu'une cour d'une profondeur de 1,5 mètre aménagée le long de la façade arrière;
 - Le premier étage contient trois chambres et une salle de bain;
- Suite à ce permis, la maison n'a plus fait l'objet d'une nouvelle demande;
- La maison de droite (n°1) ainsi que la maison de gauche (n°5) présentent un gabarit similaire à la maison faisant l'objet de la demande; Elles bénéficient également d'une verrière aménagée en façade arrière;

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

- Mettre en conformité la véranda (13,89 m²) construite en façade arrière ainsi que l'aménagement d'une terrasse (avec légère modification du relief du sol, le jardin étant en surplomb);

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

- La mise en conformité concerne la véranda construite en 2005 le long de la façade arrière;
- La maison présente des espaces de faible superficie au rez-de-chaussée, ce qui justifie le besoin d'agrandir les espaces de vie;
- De plus, le PPAS n° 14 autorise une profondeur maximale de 12 m, et la profondeur bâtie respecte ce prescrit;
- La terrasse aménagée en façade arrière qui figure dans la situation de droit a été reportée au-delà de la véranda et sa profondeur a été portée à 2,08 mètres, ce qui permet de maintenir un espace extérieur en lien direct avec le jardin;

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

- en matière de programme :
 - La véranda est une extension de la salle à manger;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La véranda présente un gabarit d'un niveau avec toiture de faible inclinaison
 - Cette toiture et la façade postérieure sont vitrées;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La nouvelle terrasse de 13,38m² a été aménagée en façade arrière et offre un espace extérieur en contact direct avec les espaces de vie,
 - Trois marches permettent de monter au niveau du jardin;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La hauteur sous plafond de cette véranda (2,71 mètres au point bas et 3,00 mètres au point haut) se conforme au règlement régional d'urbanisme en matière de norme d'habitabilité en présentant une hauteur moyenne de 2,85 mètres;

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

En ce qui concerne la dérogation à l'article n°1.B "gabarit et esthétique" :

- L'article 1.B du PPAS n°14 concernant le gabarit et esthétique interdit la construction d'annexe sur la façade postérieure de la maison;
- Le PPAS 14 a été approuvé quelques années après la guerre, dans un contexte économique visant à la construction de petits logements, situation due à un manque de moyens financiers;
- Cette véranda se situe sur la zone constructible (12 m de profondeur maximum) de la maison;
- Elle s'intègre au cadre bâti existant et améliore les qualités d'habitabilité de cette petite maison en lui offrant une pièce supplémentaire au rez-de-chaussée;
- Ce faisant, elle ne porte pas atteinte à la cohérence volumétrique de ce groupement de maisons et du quartier issu de la mise en œuvre du plan particulier d'affectation du sol;

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

- Les vérandas implantées en façade arrière des maisons voisines n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme; Nous devons alors considérer la situation de droit (permis n°16-17589-1954) comme référence pour l'instruction de la présente demande de permis;
- En situation existante de fait, la profondeur de la véranda aménagée en façade arrière dépasse celle des constructions voisines;
- En effet, la profondeur de la véranda faisant l'objet de la présente demande dépasse de 20 centimètres celle de la maison voisine la plus profonde (n°1);
- Dans le contexte pré-décrit de ce quartier et pour les raisons évoquées ci-avant, cette construction dérogatoire peut s'envisager;

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, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol et au règlement régional d'urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/06/2022
objet n° 04

Dossier 16-46286-2022 - Enquête n° 083/22

Demandeur : ACP 11 MacArthur c/o Monsieur Alain Neve

Situation : Rue Général Mac Arthur 11-11A

Objet : construire une extension en toiture en vue d'y intégrer deux logements supplémentaires, construire des vérandas en façade arrière, modifier les aménagements intérieurs et placer un ascenseur en lieu et place d'un monte-charge

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46286-2022 introduite en date du 25/01/2022 par l'A.C.P. 11 Mac Arthur c/o Monsieur Alain Neve;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une extension en toiture en vue d'y intégrer deux logements supplémentaires, à construire des vérandas en façade arrière, à modifier les aménagements intérieurs et à placer un ascenseur en lieu et place d'un monte-charge sur le bien sis rue Général Mac Arthur 11-11A;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation 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 "*§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction: - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde* » en ce que le projet prévoit la construction de vérandas qui dépassent le profil des propriétés voisines et le volume en toiture dépasse également légèrement la profondeur des deux immeubles mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/05/2022 au 16/05/2022 inclus et l'absence de réclamation ou d'observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

25/01/2022 : dépôt de la demande;

08/03/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/04/2022: réception des compléments;

25/04/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

02/05/2022 au 16/05/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/06/2022 : 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 :

- L'immeuble mitoyen datant de 1933 et faisant l'objet de la demande est situé le long de l'avenue Général Mac Arthur, face à la rue du Pacifique;
- Il présente une large façade avec une entrée centrale et comprend en situation existante de droit 2 commerces et 8 logements 1 chambres répartis comme suit :
 - au sous-sol : des caves;

- au rez-de-chaussée : deux commerces avec appartements annexés en façade arrière de part et d'autre de la cage d'escalier centrale;
- aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages : 2 appartements à 1 chambre par étage;
- Il présente un gabarit R+3 (toiture plate) et est plus bas que les deux immeubles qui lui sont mitoyens. En effet :
 - l'immeuble de gauche n°13 présente un gabarit R+3+toiture à la Mansart (et sa corniche est plus haute que celle de l'immeuble faisant l'objet de la demande);
 - l'immeuble de droite n°9 présente un gabarit R+3+toiture à la Mansart (et sa corniche est légèrement plus basse que celle de l'immeuble faisant l'objet de la demande);

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

- La construction de deux étages supplémentaires sur la toiture plate de l'immeuble afin d'y inscrire deux appartements à 3 chambres en duplex;
- La construction de deux vérandas en façade arrière au rez-de-chaussée;
- La mise en place d'un ascenseur;
- Le réaménagement des appartements situés aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages en les transformant en appartement à 2 chambres;
- L'agrandissement des terrasses existantes aux étages de l'immeuble en façade arrière;

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

- le projet améliore les qualités d'habitabilité de cet immeuble en :
- offrant davantage de lumière et de superficie aux appartements situés à l'arrière des commerces au rez-de-chaussée;
- améliorant les aménagements intérieurs des appartements situés aux étages (création de deux chambres confortables en façade avant);
- offrant des terrasses davantage confortables aux appartements existant aux étages;
- offrant un ascenseur à cet immeuble;

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

- en matière de programme :
- le projet passe d'un immeuble comprenant 8 logements à 1 chambre aux aménagements peu qualitatifs à un immeuble de 10 logements proposant davantage de mixité (2 logements à 1 chambre au rez-de-chaussée, 6 appartements à 2 chambres aux étages et 2 appartements 3 chambres en duplex en toiture) :
- le projet ne surdensifie donc pas de manière excessive cette large parcelle implantée au centre de la Commune;
- par contre, l'appartement proposé au rez-de-chaussée du côté gauche ne présente pas une qualité suffisante en ce que le salon ne recevra pas assez d'éclairement naturel : il y a lieu de le réaménager quitte à le transformer en studio ;
- le projet conserve les commerces au niveau des deux espaces situés de part et d'autre de l'entrée de l'immeuble, ce qui est qualitatif étant donné que ces locaux présentent une devanture typique d'espaces commerciaux et de belles qualités spatiales et patrimoniales :
- il y a lieu de prendre position quant à l'agrandissement éventuel du commerce implanté à droite de l'entrée sur toute la superficie du rez-de-chaussée droit vu les discussions menées en séance ;
- il y a lieu de décloisonner le commerce implanté à gauche de l'entrée de manière à conserver ses qualités spatiales et patrimoniales ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- le projet tire parti des murs mitoyens existants tant au rez-de-chaussée qu'en toiture pour y inscrire les nouvelles extensions;
- le projet propose de construire une toiture à la Mansart et à versants dans laquelle s'inscrit des lucarnes : cette proposition ne peut s'envisager. En effet, cette typologie de toiture alourdi l'ensemble et ne correspond pas à l'architecture de l'immeuble sur lequel il n'a jamais été prévu de toiture à versant, ni de toiture mansardée. Il y a lieu de conserver le maintien de la ligne de corniche débordante et de proposer une rehausse sur deux niveaux qui soit implantée en retrait et dont le niveau supérieur se recule encore par rapport au niveau inférieur de manière à limiter l'impact de l'intervention visible depuis l'espace public tout en marquant la différence d'époque de construction ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- le projet ne prévoit pas de stationnement pour les deux nouveaux logements proposés;

- le fait d'implanter deux logements supplémentaires au sein d'un immeuble existant n'implique pas l'obligation de prévoir deux emplacements de parking supplémentaires au sens du RRU. En effet, il s'agit de la transformation d'un bâtiment existant et non d'un bâtiment neuf;
- de plus, le bien est situé à proximité de transports en commun : rond-point Churchill et nœud Vanderkindere/Brugmann;
- le projet prévoit deux locaux vélo mais qui ne sont pas facilement accessibles au rez-de-chaussée. Il y a donc lieu de prévoir un grand local vélo au niveau de la 2^{ème} pièce situé à gauche de l'entrée et revoir l'aménagement de l'appartement en conséquence ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
- les terrasses proposées sont conformes au code civil et peuvent s'envisager;

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

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

- Les vérandas proposées au rez-de-chaussée ne nécessitent pas de rehausse de murs mitoyens et peuvent s'envisager. La parcelle conserve de belles superficies de jardin. L'emprise est augmentée de 12m² ce qui n'est pas excessif;
- Vu l'orientation, le faible dépassement de la toiture par rapport aux voisins ne peut engendrer de perte d'ensoleillement significative pour les propriétés voisines et peut donc s'envisager;

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

- décroquer le commerce implanté à gauche de l'entrée de manière à conserver ses qualités spatiales et patrimoniales ;
- prévoir un grand local vélo au niveau de la 2^{ème} pièce implantée dans la partie gauche de l'immeuble et revoir l'aménagement de l'appartement arrière en conséquence ;
- Ne pas construire une toiture à la Mansart et à versants dans laquelle s'inscrit des lucarnes sur la toiture de l'immeuble ;
- conserver le maintien de la ligne de corniche débordante existante ;
- proposer une rehausse sur deux niveaux qui soit implantée en retrait par rapport au plan des façades : le niveau supérieur devra se reculer encore par rapport au niveau inférieur de manière à limiter l'impact de l'intervention visible depuis l'espace public tout en marquant de manière franche la différence d'époque de construction ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme mixte est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la forme de la toiture et des aménagements intérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/06/2022
objet n° 05

Dossier 16-46370-2022 - Enquête n° 088/22

Demandeur : S.A. HALL 78 c/o Monsieur Bernard Verbeken

Situation : Rue du Doyenné 18

Objet : mettre en conformité le changement d'affectation d'une activité productive de type artisanal (atelier de carrosserie) en un commerce de service (parking de 42 emplacements : 36 voitures et 6 motos)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46370-2022 introduite, en date du 09/03/2022, par la S.A. HALL 78 c/o Monsieur Bernard Verbeken;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité le changement d'affectation d'une activité productive de type artisanal (atelier de carrosserie) en un commerce de service (parking de 42 emplacements: 36 voitures et 6 motos) sur le bien sis rue du Doyenné 18;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot;
- application de la prescription particulière en zone d'habitat n°2.3.al.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de superficie autorisée (entre 150 et 300m²) de commerce hors liseré de noyau commercial;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2022 au 23/05/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : /

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

09/03/2022 : dépôt de la demande;

06/05/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances internes à consulter dans le cadre de la procédure :

- Service technique de la Voirie;
- Service communal de l'Environnement;

09/05/2022 au 23/05/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/06/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu que l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 02/05/2022 et sera rendu en cours de procédure;

Vu la demande d'avis du SIAMU, sollicité en date du 02/05/2022;

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 apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat essentiellement résidentiel construit en ordre fermé ou semi-ouvert (square Coghen) composé de maisons construites soit à l'alignement, soit en recul de celui-ci; Il est proche du Parvis Saint-Pierre et du noyau commercial d'Uccle centre;

- A niveau du bien, la rue du Doyenné est à sens unique, bordée d'une seule zone de stationnement, et débouche sur la chaussée d'Alseberg;
- L'intérieur d'îlot, fermé par le Square Coghen, présente une alternance de jardins et de bâtiments anciens de type industriel, parfois rénovés;
- La parcelle cadastrée 21016B0072/00N008, sur laquelle porte la demande présente une forme en "L" et s'étend en intérieur d'îlot, derrière l'immeuble à 8 appartements, implanté à l'alignement, construit suite à l'octroi du permis 16-36663-2004, sis au n°18-20-22 rue du Doyenné;
- Toutefois, il n'a pas été mis en œuvre tel qu'autorisé. On notera de manière non exhaustive que :
 - les toitures vertes n'ont pas été réalisées;
 - les 4 parkings pour voitures complémentaires à l'arrière et le parking pour vélos, associés aux nouveaux logements, n'ont pas été réalisés conformément aux plans;
 - la zone de jardin en pleine terre à planter de 2 arbres a été réduite et 1 seul arbre a été planté;
 - la rampe d'accès carrossable a été élargie, dans la zone de cours et jardins;
- Le bâtiment situé à l'arrière de la parcelle a été reconstruit en 1975, suite à l'octroi du permis 16-27630-1975 qui a autorisé la reconstruction de la remise avec une toiture composée de charpentes métalliques et son extension sur toute la parcelle;
- Le PE EXT494738 a été introduit en 2013 concernant :
 - La cessation de la rubrique 13 (atelier d'entretien/réparation de voiture), de la rubrique 71A (compresseur d'air) et de la rubrique 138 (cabine de peinture);
 - L'augmentation du nombre d'emplacements du parking couvert autorisé;
Cette demande a été refusée car l'IBGE ne disposait pas de toutes les informations pour pouvoir évaluer les incidences requises;
- Le PE 10182-2018 a été introduit en 2018 concernant l'exploitation d'un parking couvert. Cette demande est restée sans suite;
- En matière de stationnement à proximité directe du site sur lequel porte la demande :
 - Le parking communal « Saint-Pierre », situé à proximité, au 63 rue du Doyenné, compte 89 emplacements, dont une partie est louée à des particuliers et l'autre partie destinée à la location horaire;
 - Le permis d'urbanisme n°16-44914-2019, concernant l'aménagement de la chaussée d'Alseberg entre la rue de Stalle et l'avenue des Sept-Bonniers, a été octroyé. Ce projet réduit le nombre de stationnements en voirie, le long de la chaussée d'Alseberg;
 - L'offre en stationnements privés a été réduite suite à la suppression du parking « Be-Park » proche, liée au projet de construction de nouveaux logements avec parking associés à proximité, dans la rue du Doyenné;
- La parcelle voisine de gauche au n°16 est entièrement bâtie et couverte;
- La parcelle voisine de droite au n°22 bénéficie encore d'un long jardin;

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

- changer l'affectation d'une activité artisanale (atelier de carrosserie), en un commerce de service (parking de 42 emplacements : 36 voitures et 6 motos);

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

- Le changement d'affectation porte sur une superficie de 967m², situé dans un bâtiment existant en intérieur d'îlot et qui peut être reconverti en espace de parking de 42 emplacements couverts, sans nécessiter la mise en œuvre de travaux;
- Le volume du bâtiment est inchangé par rapport à la situation légale datant de 1975;
- Les 42 emplacements de stationnement proposés dans le bâtiment arrière, additionnés des 5 emplacements existants associés aux logements situés dans le bâtiment avant, totalisent 47 emplacements motorisés sur la parcelle;

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

- Le changement d'affectation dépasse largement le seuil des 300 m² de surface commerciale en zone d'habitation ne bénéficiant pas d'un liseré de noyau commercial du PRAS;
- Les 42 emplacements motorisés proposés en intérieur de parcelle, additionnés des 5 emplacements situés dans le bâtiment avant, restent sous le seuil des 50 emplacements nécessitant un permis mixte et un rapport d'incidence.
- Ce changement d'affectation peut s'envisager au regard du manque d'espace de stationnement existant dans le quartier;

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

- en matière de programme :

- La surface existante de 967 m² d'activité productive de type artisanale est proposée en affectation de commerce (de type service - parking);
- La note explicative détaille l'évolution des lieux eu regard des derniers permis d'urbanisme délivrés et précise les modalités de location, la polyvalence de l'usage et la mutualisation de certains emplacements, notamment au profit de la fonction commerciale des environs dont il devient l'accessoire;
- Il en ressort que des emplacements initialement prévus à l'air libre, derrière le bâtiment de logements à front de rue, ont été intégrés dans le bâti arrière;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Les volumes des 2 bâtiments arrière concernés par la demande sont inchangés par rapport à la situation de 1975, dûment autorisée par permis d'urbanisme, et :
 - le bâtiment principal, d'une superficie de l'ordre de 630 m² sur un niveau, présente une toiture cintrée avec des lanterneaux;
 - le bâtiment situé latéralement en fond de parcelle, d'une superficie de l'ordre de 337 m², sur un niveau également, présente une toiture à double pente;
 - La cour à franchir pour accéder à la remise n'est pas profonde et sert désormais principalement de zone de circulation aux véhicules afin d'accéder au bâtiment arrière et aux parkings associés aux logements;
 - Le programme ne propose que des emplacements proposés sont couverts, ce qui minimise les nuisances sonores liées à l'utilisation du parking projeté;
 - L'intégration des emplacements à l'air libre dans le bâti supprime des nuisances visuelles, sonores et d'échappements pour les habitants de l'immeuble sis à front de rue;
 - L'ancienne carrosserie présentait également des nuisances et comportait des espaces de stationnement en sus des zones de travail proprement dit;
 - Si les emplacements loués à l'heure augmentent la fréquence des véhicules en intérieur d'îlot, ceux loués à l'année à des particuliers minimisent la fréquence des véhicules en intérieur d'îlot, de par leur utilisation plus restreinte;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La demande ne nécessitant pas de travaux, aucune modification n'est apportée afin d'améliorer la perméabilité de la parcelle, de récupérer les eaux de pluies, ou encore d'embellir ou minimiser l'impact du bâtiment existant en intérieur d'îlot;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le quartier résidentiel et commerçant est densément construit, beaucoup de maisons ne disposent pas de parking ou de garage;
 - L'offre en stationnement public a été réduite suite au réaménagement de la chaussée d'Alseberg et la suppression de plusieurs emplacements le long de celle-ci;
 - L'offre en stationnements privés a été réduite suite à la suppression du parking « Be-Park » voisin, liée au projet de construction de 48 nouveaux logements avec parking associés à proximité;
 - Au regard de la situation, les 42 emplacements couverts proposés dont 36 emplacements voitures et 6 emplacements motos sont donc pertinents et justifiés;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - La parcelle totalise un taux d'imperméabilisation de 98%, presque la totalité de la parcelle est bâtie;
 - Aucune citerne n'est présente sur une parcelle qui comptabilise 1175m² de surface de toitures;
 - Les toitures vertes du bâtiment à front de voirie, prévues au PU 16-36663-2004, n'ont pas été réalisées;
 - Selon la carte aléa d'inondation (2019) de Bruxelles Environnement, la parcelle concernée est située à cheval sur 3 zones d'aléa faible, d'aléa moyen, et d'aléa élevé.
 - Le carrefour voisin du bien, à l'angle de la chaussée d'Alseberg, de l'avenue du Floréal, de la rue du Doyenné et de la rue Joseph Bens, est situé en zone d'aléa élevé d'inondation;
 - Bien que le titre I du RRU, ne soit pas applicable aux actes et travaux visant la modification de la destination d'un bien s'ils n'apportent pas de modification au gabarit ou à l'implantation, il est regrettable qu'une telle surface de toiture en intérieur d'îlot ne permette pas de récupérer l'eau de pluie ou d'améliorer la perméabilité de la parcelle;
 - Bien que le RCU en matière de gestion des eaux de pluie ne concerne pas les changements d'affectations, la parcelle étant située en zone inondable et à proximité d'un carrefour

problématique sur la chaussée d'Alseberg, il est regrettable qu'aucune mesure ne soit prise pour réduire l'impact de la parcelle sur son environnement;

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- La demande en stationnements est élevée dans ce quartier densément bâti et habité, pour les commerçants comme pour les habitants;
- Le quartier se densifie en logements, et le nombre des emplacements de stationnement disponibles en voirie et sur l'espace privé se réduit;
- La demande vise une régularisation, à priori le parking est effectif depuis 2013, la situation ne semble pas être problématique;
- Le PRAS n'autorise pas plus de 300m² en surface commerciale dans la zone concernée;

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

En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 2.3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²) :

Il y a lieu de constater, à titre principal :

- que le bien sur lequel porte la demande est situé en zone d'habitation du PRAS et la rive d'îlot ne bénéficie pas d'un liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol;
- que l'immeuble sur lequel porte la demande, bâti suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-27630-1975 s'étend jusqu'en fond de parcelle, et occupe, de façon licite, la partie de l'intérieur de l'îlot au sens de l'article 4, §1, 1° du Règlement Régional d'Urbanisme;
- que le commerce ne figure pas parmi les affectations citées dans la prescription particulière 2.5.1° du plan régional d'affectation du sol et ne peut se situer dans un intérieur d'îlot d'une zone d'habitation du plan qui ne bénéficie pas d'un liseré de noyau commercial;
- qu'il faut en conclure d'une part que le plafond de superficie maximale autorisable est largement dépassé et que réglementairement, le plan régional d'affectation du sol empêche l'affectation de commerce, fût-il de service, au-delà de 75% de la profondeur de la parcelle, ce qui correspond à 21 emplacements pour voitures et 6 emplacements pour motos;
- qu'il en découle que la partie de superficie de l'immeuble susceptible d'accueillir un commerce est limitée à 197,5 m², soit les 15 premiers emplacements;
- que par ailleurs, la prescription générale 0.9 (clause de sauvegarde) ne peut s'appliquer, car la demande s'accompagne d'un changement de l'affectation de la zone du plan, d'activité productive en commerce;

Il y a également lieu de constater, à titre subsidiaire :

- que le parking n'est pas en soi une activité commerciale prescrite par le PRAS en dehors des parkings de dissuasion (prescription 28);
- que la définition « superficie de plancher » que donne le glossaire du PRAS exclut notamment de ces superficies celles des parkings en sous-sol, qui ne sont donc pas pris en compte dans la superficie des activités;
- qu'il en découle donc qu'à contrario, en dehors des sous-sol, ils sont inclus dans la superficie des activités;
- qu'à cet égard, dans le même quartier, la superficie du parking couvert d'un commerce à l'enseigne Lidl (chaussée d'Alseberg , 485-487) situé dans un bâtiment comparable à celui sur lequel porte la demande fait partie de la superficie du commerce autorisée, ce commerce bénéficiant cependant d'un liseré de noyau commercial du PRAS;
- que le PRAS ne prévoit pas d'affectation de parking sauf dans l'annexe I, cadre VII (commerce de service-parking);
- que le parking d'un seul tenant sur lequel porte la demande peut difficilement être divisé en plusieurs affectations, notamment parce que la surface du bien autorisable en affectation de commerce doit être traversée pour donner accès au bâti du fond de la parcelle;

En conclusion :

- Le parking à vocation commerciale, associé à une location de type horaire, peut être autorisé sur la parcelle à raison de 300 m² maximum et pour autant que les emplacements se situent endéans les premiers 75% de la profondeur de la parcelle, en incluant les emplacements et les zones de circulation;
- Le solde des emplacements de parking projetés sur le solde de la parcelle ne pourrait être autorisé qu'en constituant un stationnement accessoire de logements ou d'équipements implantés dans la zone, par exemple par une location permanente à des particuliers, dont des habitants de l'immeuble à front de rue (pour rappel, le projet intègre dans le bâti 3 emplacements à l'air libre);

- Une telle approche et précision du programme devrait permettre à la fois la mise en conformité souhaitée et de répondre à un besoin de conserver une capacité de parking en espace privé, dans le respect de l'objectif du plan « Good Move » de la Région de Bruxelles-Capitale;

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

- Le changement d'affectation sollicité supprime les nuisances inhérentes à l'affectation d'activité productive de type artisanal (exutoires de cabines de peinture, bruit, livraisons de pièces neuves ou endommagées et à évacuer, stocks de produits,...);
- La couverture du parking limite les nuisances sonores liées à l'utilisation de celui-ci en intérieur d'îlot;
- L'existence du parking depuis 2013, semble ne pas avoir soulevé de problème;
- Cette demande peut donc s'envisager;

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

Avis FAVORABLE à condition de :

- redéfinir le programme pour le rendre compatible avec les prescriptions du plan régional d'affectation du sol, en:
 - précisant que les emplacements de stationnement relevant de l'activité commerciale de service se situent endéans les premiers 75% de la profondeur de la parcelle, ceux situés au-delà ne pouvant qu'être l'accessoire de logements ou d'équipements établis dans le quartier;
 - prévoir une limite physique entre les deux zones, à situer à hauteur de la séparation entre les emplacements repris 11 et 12 au plan, et sécuriser l'accès aux emplacements situés en fond de parcelle
- corriger le cadre VII de l'annexe I en conséquence
- respecter l'avis qu'émettra le SIAMU

Considérant que ces conditions ne mettent pas en péril le programme de la demande, qu'elles sont accessoires en ce qu'elles visent à préciser l'usage des emplacements selon leurs statuts de location et d'affectation au sens du PRAS, et qu'elles visent à répondre à une objection soulevée par la demande telle qu'introduite en ce que les affectations que permet le PRAS en zone d'habitation doivent être respectées à la lettre.

Avis 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 08/06/2022
objet n° 06

Dossier 16-46187-2021 - Enquête n° 089/22

Demandeur : Madame Carole de Meester de Betzenbroeck

Situation : Avenue du Gui 22

Objet : mettre en conformité une situation de fait, datant de la construction de la maison, modifier des baies en façade latérale et en façade arrière, stabiliser la dalle sur sol du rez-de-chaussée et effectuer des modifications structurelles intérieures

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46187-2021 introduite, en date du 24/11/2021, par Madame Carole de Meester de Betzenbroeck;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une situation de fait, datant de la construction de la maison, à modifier des baies en façade latérale et en façade arrière, à stabiliser la dalle sur sol du rez-de-chaussée et à effectuer des modifications structurelles intérieures sur le bien sis avenue du Gui, 22;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 48bis&ter - QUARTIER SUD-EST (A.G.R.B.C. 10/06/1993) et ne se conforme pas à ce plan particulier d'affectation du sol;

Vu que la demande se situe en dehors 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 ») ainsi que de sa zone tampon de 60m;

Vu que la demande se situe dans la zone de protection de la villa du Docteur Ley, classée en tant que monument par arrêté royal du 22/02/1984, ce classement ayant été étendu en englobant son site d'implantation, par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/02/1995;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.5 - aspects et matériaux qui prescrit "Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum par 5 m de développement de versant. Elles auront maximum 1,60m de large et l'espace entre les lucarnes ainsi que des limites latérales de la toiture, est de minimum 1 m", en ce que la construction de la lucarne est postérieure à l'entrée en vigueur de ce plan et ne s'y conforme pas, vu sa largeur de l'ordre de 2,40 mètres, non cotée aux plans et non conforme à la prescription 1.5, alinéa 4 du plan (1,6 Mètre maximum);

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2022 au 23/05/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

24/11/2021 : dépôt de la demande;

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

10/03/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure : la CRMS;

20/04/2022 : séance publique de la Commission de concertation et report de l'avis car la Commission de concertation n'a pu que constater la dérogation non soumise à enquête publique et n'a pu reporter son avis qu'à une séance ultérieure à cette enquête;

09/05/2022 au 23/05/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/06/2022 : nouvelle séance de la Commission de Concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 10/03/2022, qui a été rendu le 30/03/2022 et ne formule aucune remarque sur la demande, estimant que les interventions n'auront pas d'impact vers et depuis le bien classé en raison de la masse végétale existante;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure;
- Dans ce tronçon de l'avenue du Gui, à proximité de l'avenue du Maréchal Ney, les villas sont grandes et implantées en recul, de gabarit R+T ou R+1+T;
- La villa à 4 façades, sise au n°22 et sur laquelle porte la demande, comporte une typologie architecturale de la fin des années 1950, un gabarit R + 1 + Toiture à versants et est implantée de manière centrale sur la parcelle;
- Le permis d'urbanisme n° 16-20211-1958, bien que portant sur le n°24, semble correspondre à l'actuelle villa et considérant le doute sur le numéro de police et les différentes vues aériennes du site Bruciel, il apparaît que les modifications entre la situation existante de fait et les plans existants de la situation de droit, ont été réalisées au moment de la construction de la villa, hormis la lucarne dérogatoire au plan particulier d'affectation du sol, en façade arrière, construite après 1996;
- Un abri, en fond de parcelle, est présent sur les photographies aériennes du site Bruciel déjà en 1977, antérieurement au PPAS, et le solde du jardin a été maintenu en pleine terre et largement végétalisé;

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

- La modification de 2 baies en façade arrière et en façade latérale;
- Le remplacement de certains châssis par des châssis en PVC de ton blanc;
- Le renforcement de la dalle de sol du rez-de-chaussée avec des micro pieux intérieurs et un radier;
- Les modifications structurelles intérieures;

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

- Le programme prévoit, outre les travaux décrits ci-dessus, la mise en conformité de différences significatives entre les plans de la situation de droit et la situation de fait, ainsi que la construction d'une lucarne dérogatoire au plan particulier d'affectation du sol entre 1996 et 2004 et d'un abri dans le jardin, de 16,20 m², avant 1977;

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

- Les plans de la situation existante de droit comporte des différences fondamentales par rapport à la situation de droit, tant au niveau de l'aménagement intérieur qu'au niveau de la volumétrie générale (hormis pour la petite lucarne en façade arrière et le remplacement de certains châssis);
- Cependant, ces différences semblent dater de la construction de la villa et en soi peuvent faire l'objet d'une régularisation simplifiée en application de l'article 330§3 du CoBAT, hormis la lucarne qui doit faire l'objet d'une enquête publique;
- La construction de la cabane de jardin est antérieure à 1977, et donc à l'entrée en vigueur du PPAS et du classement de la maison du Docteur Ley, et ne déroge de ce fait pas au PPAS par rapport à l'article 13.0 et n'est pas à prendre en compte dans le périmètre de classement;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - les démolitions intérieures se font au profit de l'ouverture de la cuisine sur la salle-à-manger et de l'agrandissement de l'espace de séjour, via la démolition de l'ancien corps de cheminée;
 - l'étage reste inchangé par rapport à la situation de fait;

- l'abri sert non seulement d'espace de détente mais dépasse les dimensions autorisées et se situe à moins de 2,20 m de la limite de parcelle de gauche;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la petite lucarne en façade arrière, construite entre 1996 et 2004, a permis l'aménagement d'une chambre supplémentaire;
 - cette lucarne est parfaitement intégrée dans la typologie de la villa et est située en façade arrière;
 - hormis la différence de volume entre la situation de droit des plans introduits à la commune et la réalisation de la villa, le volume est resté échangé et la présente demande ne vise pas de modification ni du gabarit ni de l'implantation ou de la volumétrie générale;
 - l'abri, de plus de 16m², construit en fond de parcelle, est antérieur à l'entrée en vigueur du PPAS, et ses dimensions sont cohérentes par rapport à la taille de la parcelle;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande ne prévoit aucune modification des abords hormis la mise en conformité de l'abri jardin;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la villa comportant un garage, il n'existe pas d'emplacement parcage extérieur et il y a lieu de supprimer de la demande, toute notion de parcage extérieur;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande ne prévoit aucune modification du réseau existant;

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

- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
 - Au regard des normes actuelles à atteindre en matière de performances énergétiques, une largeur de 2,40m reste cohérente;
 - D'autant plus que la lecture du plan de toiture est maintenue;
 - La lucarne reste également comprise dans les actuelles normes du Règlement Régional d'Urbanisme et est située sur le pan arrière, non visible depuis l'espace public;

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

- application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
 - le bien est situé dans le périmètre du bien classé, la Maison du Docteur Ley dont le classement a été étendu à la totalité des constructions et à ses abords, en 1995;
 - seules les façades arrière et latérale gauche sont susceptibles d'être visibles depuis ce bien classé, mais dans son avis sur la demande, la CRMS estime que la masse végétale entre le projet et le monument ainsi que son site d'implantation classés est suffisante pour justifier l'absence d'impact dans les perspectives visées par l'article 237 du CoBAT;
 - de plus, la distance entre les angles les plus proches de ces deux constructions est de l'ordre de 95 mètres, et la limite du site classé se trouve à +/- 50 mètres du même angle, dans une partie d'îlot caractérisée par un relief en surplomb par rapport aux niveaux des voiries;
 - les modifications au niveau des baies, permettent d'harmoniser les façades, tout en apportant un meilleur éclairage naturel au sein des pièces d'habitation et n'ont aucun impact significatif pour les vues depuis le bien classé;
 - cependant le choix du matériau doit rester cohérent avec la typologie de la bâtisse et être pérenne;
 - en effet l'utilisation du PVC est peu souhaitable et non écologique, il y a de ce fait, lieu de prévoir le remplacement de l'ensemble des menuiseries, par du bois de teinte blanche;
 - cependant, au niveau des grandes baies du rez-de-chaussée en façade arrière, considérant les dimensions à prévoir, l'utilisation de l'aluminium peut être envisagé;
 - quant à la lucarne dérogatoire au plan particulier d'affectation du sol, elle se situe dans le versant arrière de la construction, relativement plus proche du faîte que de la corniche, et entre deux cheminées. De ce fait, la dérogation est acceptable;

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

- remplacer les châssis existants par des châssis en bois de ton blanc, hormis la grande baie vitrée en façade arrière, pouvant être prévue en aluminium;

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, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°1.5

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/06/2022
objet n° 07

Dossier 16-46372-2022 - Enquête n° 086/22

Demandeur : Monsieur Cédric Poncin

Situation : Rue des Trois Rois 9

Objet : construire un garage destiné aux occupants de l'habitation existante du côté de l'angle de la parcelle

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46372-2022 introduite, en date du 16/03/2022, par Monsieur Cédric Poncin;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un garage destiné aux occupants de l'habitation existante du côté de l'angle de la parcelle sur le bien sis rue des Trois Rois, 9;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°12 qui prescrit " Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral ", en ce qu'un garage est aménagé en zone de cours et jardin;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2022 au 23/05/2022 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 :

16/03/2022 : dépôt de la demande;

28/04/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/05/2022 au 23/05/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/06/2022 : 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 compose principalement d'habitations;
- La parcelle sur laquelle porte la demande forme un angle aigu au carrefour des rues de l'Etoile et des Trois Rois;
- Cet angle d'îlot ne présente pas les caractéristiques typologiques d'un angle d'îlot urbain, les deux pignons apparents sont aveugles, l'un deux est couvert d'un dispositif de publicité (n°168 rue de l'Etoile);
- L'immeuble présent sur la parcelle faisant l'objet de la demande se présente comme une maison unifamiliale implantée à l'alignement à front de la rue des Trois Rois;
- Elle présente un gabarit R+1+T sur une partie et un gabarit R+1 sur l'autre, ainsi que la particularité de se situer très proche du bâtiment jouxtant le site et situé le long de la rue de l'Etoile (n°168, sur la parcelle cadastrée n°250A5, bâtie sur 100% de sa superficie au rez-de-chaussée);
- La façade à front de rue est couverte d'un revêtement en brique de teinte blanche, le pignon visible depuis le croisement de la rue de l'Etoile et de la rue des Trois Rois est constitué d'un parement massif en brique de teinte rouge (jadis chaulé au rez-de-chaussée), tandis que les autres pignons sont revêtus d'un enduit de teinte blanc (à mettre en conformité);

- La parcelle entoure sur 2 côtés celle de l'immeuble sis rue de l'Etoile, 168;
- La maison voisine (rue de l'Etoile, 168) située le long de la rue de l'Etoile (et située, en raison du parcellaire pré-décrit) sur deux limites mitoyennes de la parcelle qui fait l'objet de la demande) se caractérise comme une maison unifamiliale isolée dont le gabarit est un R+2+T. Elle possède un revêtement de façade en brique de ton jaune-beige, le volume de toiture quant à lui est revêtu d'ardoises noires. Ses pignons de gauche et de droite sont aveugles, celui de gauche étant équipé du panneau publicitaire précité. Seules ses façades avant et arrière (y.c. la façade latérale de l'annexe) bénéficient d'ouvertures;
- Du côté de la rue de l'Etoile, cette parcelle est délimitée par une végétation dense empêchant les vues;

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

- La construction d'un garage de 3,05 m de hauteur en zone de cours et jardin en bois avec une toiture végétalisée à l'angle de la parcelle;

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

- Le programme consiste en la construction d'un garage servant à l'habitation;
- Le gabarit de l'habitation présente sur la parcelle est inchangé. La nouvelle construction située à l'angle de la rue de l'Etoile et de la rue des Trois Rois présente une hauteur de 3,05 m et un gabarit rez-de-chaussée ;
- L'implantation du garage s'effectue en partie à l'alignement à front de la rue des Trois Rois et en mitoyenneté avec le bâtiment n°168 de la rue de l'Etoile; cette implantation laisse un petit espace de jardin à l'angle des rues proprement dit (petit espace engazonné et ceint d'une haie plantée aux alignements);
- Le long de l'alignement de la rue des Trois Rois, une portion de mur est bâtie à l'alignement et permet d'adjoindre au garage un petit volume latéral destiné au rangement de vélos;
- La typologie architecturale de cette nouvelle construction se compose d'un parement en bois de ton naturel, une porte de garage en aluminium gris foncé, des seuils en pierre bleue et d'une toiture plate végétalisée;

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

- L'actuelle demande fait suite à la précédente demande de permis d'urbanisme qui a fait l'objet d'un refus;
- Au regard du contexte particulier de la parcelle située à l'angle de la rue des Trois Rois et de la rue de l'Etoile et de la complexité d'aménagement de la parcelle avec un jardin d'agrément, la commission de concertation du 14/10/2020 lors de la précédente demande de permis d'urbanisme a estimé qu'un garage pouvait y être aménagé;
- En outre, l'aménagement d'un garage s'implantant en partie à l'alignement et en mitoyenneté est cohérent dans la mesure où :
 - Il prend appui sur un pignon en attente;
 - Il utilise un angle de terrain en friche, exigü, orienté au Nord et à l'ombre des constructions et peu propice à l'aménagement d'un jardin d'agrément;
 - Il ne porte pas préjudice au panneau publicitaire présent sur le pignon du bâtiment n°168 de la rue de l'Etoile;
 - Il végétalise et restructure le solde non-bâti;
 - Il propose une typologie architecturale se raccordant au caractère végétal de cet angle de rue à défaut de pouvoir y aménager un jardin de qualité;
 - Il propose la reconfiguration des limites de l'alignement avec une haie végétale ;
 - Il propose également l'aménagement d'un local vélo;
 - Il propose une entrée s'effectuant du côté de la rue des Trois Rois ce qui en facilite l'accès par rapport à la rue de l'Etoile, parcourue par la ligne de tram 82 de la STIB;
- Le parement en bois sur toute la hauteur le long de l'alignement de la rue des Trois Rois, sans soubassement, présente cependant un risque de vieillissement prématuré;
- Il y aurait par ailleurs avantage à embellir le pignon aveugle de la maison et de requalifier autant que possible l'esthétique de cet angle, par exemple par la plantation d'un arbre à haute tige dans le petit jardin d'angle;

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.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :

- L'angle de la parcelle est peu propice à l'aménagement d'un jardin d'agrément au regard de sa situation et de sa configuration complexe. Le garage proposant une typologie plus « naturel » tend à reconfigurer cet angle tout en proposant un aspect paysagé plus soigné;
- Les deux maisons situées de part et d'autre de ce jardin étant bâties à l'alignement des rues à caractère urbain, cet angle aurait également pu être bâti en extension d'une ou de ces deux maisons, dans un volume plus important et dans l'esprit de l'article 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;

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

- proposer un soubassement en matériau durable ,
- limiter la hauteur de la haie à 1,60 mètres et proposer la plantation d'un arbre à haute tige dans le jardin d'angle ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme du projet demeure;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur des détails d'esthétique et sur la protection technique du bardage de façade en bois;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet est l'occasion de requalifier davantage l'esthétique de cet angle de rues atypique et destiné à rester dans cette configuration à long terme;

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°12 du Titre I 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 08/06/2022
objet n° 08

Dossier 16-46280-2022 - Enquête n° 085/22

Demandeur : S.A. ELITE IMMO c/o Monsieur Varsik Hakopian

Situation : Avenue Brugmann 577

Objet : réaménager et changer l'affectation du sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage en équipement de santé en supprimant l'agence de banque et le logement unifamilial existant, agrandir des annexes existantes, rehausser l'immeuble afin de recréer un logement en duplex, modifier la façade avant et mettre en conformité des travaux structurels

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46280-2022 introduite, suite au procès-verbal d'infraction n° PV U 2022/2 dressé le 10/01/2022, portant sur la construction d'un étage en toiture sans permis d'urbanisme, en date du 13/01/2022, par la S.A. ELITE IMMO c/o Monsieur Varsik Hakopian;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaménager et changer l'affectation du sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage en équipement de santé en supprimant l'agence de banque et le logement unifamilial existant, à agrandir des annexes existantes, à rehausser l'immeuble afin de recréer un logement en duplex, à modifier la façade avant et à mettre en conformité des travaux structurels sur le bien sis avenue Brugmann, 577;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents 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 partielle ou totale d'un logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2022 au 23/05/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

13/01/2022 : dépôt de la demande;

08/03/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/04/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

09/05/2022 au 23/05/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/06/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 28/04/2022;

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 en fonctions principalement de logements et de quelques commerces;
- Dans ce quartier, l'avenue Brugmann est desservie par des lignes de transports en commune en site propre (bus 43, 70 et 75 ainsi que trams 97 et 4 de la STIB);
- L'immeuble mixte de commerce (banque) et logement adossé sur lequel porte la demande a été bâti suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-15172-1950, à l'alignement en en mitoyenneté;

- Il présente un gabarit R+2+ toiture légèrement en pente;
- Le permis d'urbanisme n° 16-28500-1979 a autorisé un agrandissement au rez-de-chaussée arrière et le long de la mitoyenneté de gauche et le permis d'urbanisme n°16-36750-2004 a octroyé des modifications mineures au niveau du sous-sol et rez-de-chaussée commercial;
- Une demande de permis d'urbanisme a été introduite en 2020, sous la référence n° 16-45505-2020 afin de rehausser et agrandir un immeuble existant, diviser un logement et ajouter un logement supplémentaire. Cependant cette demande n'a jamais été complétée suite à l'envoi d'un avis de réception de dossier incomplet et a été refusée par le Fonctionnaire Délégué suite à une saisine;
- Au fil du temps, le jardin a été totalement imperméabilisé;
- L'immeuble n°579-583, mitoyen de gauche, présente un gabarit R+5+T Mansart et forme un angle emblématique par la qualité architecturale du bien, sur l'avenue et la perspective de celle-ci vers le square Marlow;
- L'immeuble de droite, n°575, comporte un bâtiment R+1+Toiture Mansart ainsi qu'un garage d'un seul niveau et mitoyen avec le bien concerné par la demande;

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

- Le réaménagement spatial avec modifications structurelles à tous les niveaux;
- Le remplacement de menuiseries en façade avant, par des châssis en bois de ton blanc;
- La mise en conformité des éléments suivants :
 - Le rehausse sur deux niveaux avec toiture à la Mansart de l'immeuble avec suppression de la toiture existante;
 - L'extension en largeur d'une annexe au 1^{er} étage;
 - Le déplacement de l'escalier du rez-de-chaussée;
 - La création d'une cage d'ascenseur;

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

- Le programme prévoit la mise en conformité d'actes et travaux en cours de chantier qui n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;
- D'autre part, la demande porte également sur le changement d'affectation sur les niveaux du sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage d'agence bancaire et logement vers un équipement de type médical et la création d'un nouveau logement en duplex;

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

- en matière de programme :
 - le logement en duplex, situé aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, propose des qualités en matière de spatialité, d'éclairage naturel et de qualités d'habitabilité;
 - il est proposé, tel qu'en situation de droit, dans un programme de deux chambres;
 - le cabinet dentaire s'étend quant à lui du sous-sol au 1^{er} étage et propose, outre les locaux techniques et d'accueil, 4 cabinets-espaces de travail au rez-de-chaussée (repris « box »1 à « box » 4 au plan) ainsi qu'un grand bureau au 1^{er} étage;
 - l'affectation étant celle d'un équipement plus global qu'un cabinet dentaire unique, les locaux doivent répondre à certaines dispositions, tel que l'éclairage des espaces de travail (repris « boxes » au plan);
 - de ce fait, il y lieu de prévoir des lanterneaux sur la toiture plate au niveau des trois box situés au rez-de-chaussée, quitte à prévoir un dispositif d'occultation lors des consultations;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la rehausse de l'immeuble maintient le gabarit dans le profil de construction du bien mitoyen de gauche;
 - la construction de droite, un garage, étant anormalement bas, n'est pas pris en référence pour le calcul des dépassements mais bien l'immeuble à sa droite;
 - l'ensemble des agrandissements et rehausses, répondent de ce fait aux prescrits du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande ne propose aucun réaménagement du jardin;
 - considérant la situation de fait, il y a lieu de restituer le jardin tel qu'en situation de droit et proposer un aménagement paysager, et ce d'autant plus que le jardin jouit d'une orientation idéale, Sud-Ouest;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'immeuble ne comporte, en situation de droit, aucun garage;

- le logement étant restitué et de type unifamilial, il n'est pas obligatoire d'y prévoir de garage;
- d'autant plus la proximité de plusieurs lignes de transports en communs au niveau de l'avenue;
- il est proposé un petit espace de stockage des vélos au niveau de l'entrée vers le logement;
- en matière d'esthétique de la façade :
 - le traitement proposée au niveau de la rehausse respecte la typologie de l'immeuble;
 - les menuiseries sont remplacées au profit de châssis en bois de ton blanc, dont la teinte et les divisions correspondent à la situation originelle;
 - les éléments de décors en façade sont restitués à l'identique;
 - la proposition de menuiseries de ton noir au niveau du comble Mansart est envisageable considérant la correspondance avec cette typologie de toiture;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - la suppression du logement au profit d'un équipement prévu par le PRAS, et dans ce cas-ci, au profit d'un cabinet dentaire;
 - la surface du logement est entièrement restituée au niveau de la rehausse et propose, outre une plus grande surface, une meilleure habitabilité répondant aux normes actuelles visées par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - par ailleurs, ce nouveau logement comporte un accès privatif indépendant du cabinet dentaire;

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

- prévoir des lanterneaux sur la toiture plate au niveau des trois « boxes » situés au rez-de-chaussée, quitte à prévoir un dispositif pour occulter lors des consultations;
- restituer la pleine terre au niveau du jardin et proposer un aménagement paysager, suivant le référentiel de Bruxelles-Environnement;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de dispositifs d'éclairage naturels supplémentaires et d'aménagement de jardin;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les locaux doivent garantir un apport en éclairage naturel, indépendamment de l'utilisation des locaux et la situation en intérieur d'ilot doit être améliorée;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant que la demande est régie par la disposition suivante :

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

1. hôpitaux et établissements de soins;

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 08/06/2022
objet n° 09

Dossier 16-46213-2021 - Enquête n° 082/22

Demandeur : S.P.R.L. BELGOIMMO c/o Monsieur Joachim Ceuppens

Situation : Rue de Stalle (futur n°248)

Objet : construire un immeuble à appartements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46213-2021 introduite, en date du 08/12/2021, par la S.P.R.L. BELGOIMMO c/o Monsieur Joachim Ceuppens;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un immeuble à appartements sur le bien cadastré n°125V6 (futur n°248), sis rue de Stalle, à gauche et en mitoyenneté de l'immeuble sis au n°250;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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 modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°3 - §2° qui prescrit "Implantation", en ce que le bâtiment est construit sur toutes les limites mitoyennes et ne prévoit pas de retrait par rapport à la limite mitoyenne du voisin n°244;
 - non-respect de l'article n°4 - §1.2° qui prescrit "Profondeur", en ce que l'annexe arrière et les terrasses aux étages dépassent la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;
 - non-respect de l'article n°6 - §1.2° qui prescrit "Toiture", en ce que l'annexe arrière et les terrasses aux étages dépassent la hauteur de la construction voisine la plus basse (voisin n°250);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/05/2022 au 16/05/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *l'endroit est dangereux pour la circulation étant donné l'étroitesse de la chaussée;*
- *il y a un souhait de la verdurisation du toit de l'immeuble qui situé dans la vallée de l'Ukkelbeek et sujet aux inondations;*
- *Il y a un souhait de prévoir une citerne d'eau de pluie;*
- *Les places de parking sont une denrée rare dans le quartier;*
- *Il y a une crainte du désir d'expansion des maisons situées à l'arrière;*
- *A l'arrière du (futur) bâtiment, les balcons du 2ème et 3ème étage du nouvel immeuble, ont une vue directe sur la terrasse du 1er étage de l'immeuble sis rue de Stalle n°250;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

08/12/2021 : dépôt de la demande;

24/01/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/03/2022: réception des compléments;

20/04/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Vivaqua;

02/05/2022 au 16/05/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/06/2022 : 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 20/04/2022 et émis le 12/05/2022;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 20/04/2022 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 20/04/2022 et émis le 25/05/2022;

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 20/04/2022 et émis le 04/05/2022;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «20/04/2022». 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 apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant notamment des grands commerces;
- Il est dense, bâti en ordre continu et à l'alignement;
- Dans ce quartier, la rue de Stalle est desservie par les lignes de tram n°4 et n°97 et par la ligne de bus n°75 de la STIB, et est une artère passante, formant l'entrée de ville depuis le ring; la ligne de tram n°82 passe également à proximité directe du projet;
- La maison de gauche (n°244) est bâtie sur une parcelle plus large ce qui permet la construction sur la partie de droite de la parcelle (dossier n°16-45420-2020 en cours d'instruction);
- Elle présente un gabarit bel étage+2+T avec une 3^{ème} pièce en enfilade sur la travée de gauche, tandis que la travée d'accès de droite est moins profonde;
- Elle est située juste en face d'un arrêt de tram;
- La maison de droite (n°250) présente un gabarit R+2 et est bâtie sur la profondeur de la parcelle. Son gabarit n'est pas anormalement bas (similaire au n°254), le niveau de l'acrotère étant similaire au groupe de maisons de gauche;
- La maison sise au n°252 présente un gabarit R+3;
- La maison de gauche (n°242) et les maisons suivantes sont plus basses, avec un gabarit R+2+T avec un gabarit très homogène;
- La parcelle à gauche du n°250 est non bâtie et fait l'objet de la demande, orientée Nord-Sud, le jardin étant orienté en plein Sud;
- Aucune des maisons de ce tronçon ne présente de lucarne sur le versant avant de la toiture, ce qui participe au caractère homogène et d'ensemble de ce front bâti;
- La parcelle sur laquelle porte la demande a fait l'objet d'une précédente demande de permis d'urbanisme n°16-45562-2020 qui a été refusée en 2021;

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

- La construction d'un immeuble de 3 appartements, avec un local vélo et poussettes et sans garage;
- Cette construction prévoit une réduction du nombre de logements par rapport au précédent permis d'urbanisme refusé;

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

- Le programme propose 2 appartements à 1 chambre et 1 appartement en duplex à 3 chambres ce qui diffère du permis d'urbanisme n°16-45562-2020;
- Le gabarit proposé est R+3 et dépasse le voisin le plus bas n°250 d'environ 1,40 m à l'avant. Il assure une transition de gabarit entre les voisins n°244, non mitoyen et n°250, mitoyen. Le gabarit des terrasses à l'arrière dépasse la profondeur et la hauteur du voisin n°250. Ce nouveau gabarit est bien moins élevé que le projet proposé dans le permis d'urbanisme refusé dans la mesure où il prévoit la suppression d'un niveau;

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

- Le projet ferme une dent creuse, au profit de logements dans ce quartier dense et bien desservi par les services et les transports en commun comme le projet proposé lors de la précédente demande de permis d'urbanisme refusé;
- Le projet s'implantant à l'alignement reconfigure la parcelle et tend à redéfinir le tissu urbain. Le retrait latéral sur la parcelle voisine ne peut être envisager pour la parcelle visée par la demande dans la mesure où elle présente une largeur bien plus réduite que le voisin;

- Bien que le projet ne prévoit aucun garage, la localisation avantageuse du lieu proche de nœuds de transports en commun impacte peu l'absence de garages;
- L'aménagement de deux types de logements renforce l'offre mixte de logements dans ce quartier. De plus, les nouveaux logements respectent en majeure partie les normes minimales d'habitabilité et propose des espaces de vie confortable;
- La profondeur bâtie de cette nouvelle construction ne génère pas d'impact sur les constructions voisines qui est soit plus profonde soit en retrait du bâtiment. Cette construction dans ses proportions au rez-de-chaussée permet de développer une terrasse et un jardin aux proportions correctes et accessible pour le duplex 3 chambres du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage;
- Toutefois, la création de terrasses de 5,70 m² à chaque niveau génère des impacts de vue de significatif sur les jardins voisins. De plus, ces terrasses dérogoires au RRU génère une impression d'un bâtiment massif pour une parcelle très étroite;

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

- en matière de programme :
- Au rez-de-chaussée se trouvent les espaces communs, un local pour le rangement de 4 vélos, et un duplex de 3 chambres. Le séjour de celui-ci est situé du côté jardin, ce qui permet à ce logement de profiter pleinement du jardin ;
- Au 1^{er} étage, le projet propose l'aménagement de 3 chambres liées au duplex. La chambre principale est aménagée du côté jardin et les deux autres chambres sont aménagées du côté de la rue
- Au 2^{ème} et au 3^{ème} étages, le projet propose deux appartements de 1 chambre. Leurs séjours sont orientés du côté jardin tandis que les chambre sont orientées côté rue. Ils bénéficient tous deux d'une terrasse. Ces appartements sont corrects et respectent les normes minimales d'habitabilité. Toutefois, les terrasses des étages supérieures ne respectent pas le Code civil et génèrent des vues sur les terrasses et les jardins voisins;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- L'implantation du bâtiment à l'alignement et sur les limites mitoyennes n'est pas conforme aux prescriptions du RRU en ce qu'il n'y a pas de zone de retrait latéral. Toutefois, la parcelle voisine qui présente une zone de retrait latérale développe une façade pignon sur laquelle aucune ouverture n'est présente;
- Le gabarit de l'immeuble s'aligne à la hauteur de la corniche de l'immeuble de gauche qui est en retrait du projet. Il s'agit d'une amélioration apportée par le projet par rapport au permis précédemment refusé;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- Le projet prévoit l'aménagement d'un jardin de 51,40 m² et d'une terrasse de 16,60 m². Leurs proportions permettent au duplex réparti entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage de profiter d'un espace extérieur confortable et qui participe à l'amélioration de l'intérieur de l'îlot;
- Le projet prévoit l'aménagement d'une toiture végétale qui participe à l'amélioration de l'intérieur de l'îlot;
- en matière de mobilité, d'accessibilité, de stationnement et de dérogation au Titre VIII du RRU :
- Dérogation à l'article 6 du Titre VIII en ce que le projet ne prévoit aucun emplacement parking;
- Toutefois, un local vélo est aménagé au rez-de-chaussée et est accessible directement depuis la rue ce qui rend son accès facile;
- L'absence d'emplacements voitures ne génère pas d'impact sur le quartier dans la mesure où la localisation du projet est bien desservie par les transports en commun;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- Au niveau du jardin, un bassin d'orage de 3.000 L est prévu;
- Toutefois, le projet ne prévoit pas de citerne d'eau de pluie et le bassin d'orage n'est pas de type infiltrant ou branché sur un système d'infiltration ou d'évaporation;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
- La typologie architecturale du projet se compose d'un parement de façades en briques de ton gris clair, de châssis de ton gris foncé, de seuils et d'encadrement en pierre blanche, de trumeaux en tôle d'aluminium de ton gris foncé et d'un soubassement en pierre bleue;
- Cette nouvelle typologie ne s'inscrit pas dans les caractéristiques des immeubles voisins (composé de briques de parement de ton rouge et beige, de châssis de ton brun et blanc);
- Le projet s'implantant sur une dent creuse, cette typologie ne recrée pas un raccord harmonieux entre les constructions voisines ;

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,
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
- l'annexe arrière et les terrasses aux étages dépassent la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde. Etant donné la faible largeur de la parcelle (5,93 mètres entre les axes de mitoyenneté), l'annexe arrière développant les séjours des appartements 1 chambre se justifie. Au regard des dégagements qu'offrent l'intérieur de l'îlot, cette annexe génère peu d'impact;
- toutefois, les 3 terrasses prévues aux étages génèrent un impact visuel et de vue depuis et vers les parcelles voisines ce qui ne peut être accepté ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
- l'annexe arrière et les terrasses aux étages dépassent la hauteur de la construction voisine la plus basse (voisin n°250). Si l'annexe arrière se justifie au regard des proportions de la parcelle et en raison des dégagements présents en intérieur d'îlot, les terrasses offrent des vues plongeantes sur les parcelles voisines et ne respectent pas le Code civil. Elles génèrent donc un impact significatif sur les parcelles voisines ce qui ne peut être accepté;
 - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté) :
- le bâtiment est construit sur toutes les limites mitoyennes et ne prévoit pas de retrait par rapport à la limite mitoyenne du voisin n°244. Cette implantation se justifie au regard de la largeur de la parcelle qui est étroite et dans la mesure où la façade pignon en attente du voisin n°244 ne présente aucune ouverture;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
- bien que l'implantation du projet assure un raccord cohérent avec les constructions voisines et complète le front bâti, la typologie de cette nouvelle construction ne génère pas un raccord harmonieux entre les constructions voisines;

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

- supprimer les terrasses du 1^{er}, du 2^{ème} et du 3^{ème} étages ;
 - Revoir la composition de la façade avant afin de créer une façade animée ;
 - prévoir que le bassin d'orages soit de type infiltrant ou branché sur un système d'infiltration ou d'évaporation (drains, noues, noues empierrées, mare,...);
 - prévoir que les clôtures du jardin laissent passer la petite faune;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme du projet ne s'en trouve pas modifié;
 - d'être accessoires en ce qu'elles portent principalement sur les terrasses et sur l'aspect de la façade du projet à front de la rue de Stalle, espace structurant dont l'esthétique doit être assurée;
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet peut davantage s'intégrer dans la composition et l'esthétique le front bâti dont il comble une dent creuse;
- et;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le séjour du rez-de-chaussée doit bénéficier d'un éclairage naturel suffisant;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°10 du Titre II et n°3, n°4 et n°6 du Titre I 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 08/06/2022
objet n° 10

Dossier 16-46301-2022 - Enquête n° 084/22

Demandeur : Monsieur Didier Viviers et Madame Athena Tsingarida

Situation : Avenue de Floréal 98

Objet : mise en conformité d'actes et travaux de modification de volume au niveau de la toiture et en zone de recul, de la construction d'un escalier extérieur, de l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe et des modifications à apporter à la maison, dont des modifications structurelles intérieures, l'agrandissement de l'annexe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et la pose de panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment principal

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46301-2022 introduite, en date du 01/02/2022, par Monsieur Didier Viviers et Madame Athena Tsingarida;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité des actes et travaux de modification de volume, au niveau de la toiture et en zone de recul, ainsi que la construction d'un escalier extérieur, l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe et des modifications structurelles intérieures, l'agrandissement de l'annexe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et la pose de panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment principal ;

Vu qu'elle prévoit également d'autres travaux, à savoir agrandir l'annexe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et poser des panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment principal sur le bien sis avenue de Floréal, 98;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que les actes et travaux réalisés dépassent le profil de construction des deux biens mitoyens;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence*", en ce que les actes et travaux réalisés dépassent la hauteur de construction des deux biens mitoyens;
 - non-respect de l'article n°11 – aménagement de la zone de recul qui prescrit "*La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage*", en ce que les actes et travaux réalisés constituent une construction en zone de recul et que celle-ci a été imperméabilisée au profit d'un emplacement de parcage extérieur;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2022 au 23/05/2022 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 :

01/02/2022 : dépôt de la demande;

08/03/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/04/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/05/2022 au 23/05/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/06/2022 : 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 est un quartier résidentiel dont le bâti comporte tant des maisons unifamiliales que des immeubles à appartements multiples et présente, de façon variable, des toitures inclinées ou plates ainsi que des gabarits R+2 ou R+3, et plus rarement R+4;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande a été bâtie, début des années 1950, en mitoyenneté et en recul, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-14601-1949. Elle comporte un gabarit R + 1 + T à versants;
- Elle a fait l'objet de deux autres permis d'urbanisme, dont :
 - le permis d'urbanisme n° 16-21406-1960 qui a octroyé la rehausse d'une annexe en façade arrière afin d'y ajouter une cuisine au 1^{er} étage, suite à l'utilisation du rez-de-chaussée en bureaux attenants au logement,
 - le permis d'urbanisme n° 16-25761-1969 qui a octroyé la construction d'un escalier extérieur vers les caves, au niveau du jardin;
- Dans la situation de fait, la maison a subi de nombreuses modifications qui n'ont pas fait l'objet de demandes préalables, dont des modifications significatives au niveau de l'annexe en façade arrière, de la toiture et de la zone de recul;
- La maison unifamiliale mitoyenne de gauche, n°96, comporte une typologie des années 1960, avec toiture plate, en R + 1;
- La maison unifamiliale de droite, n°100, comporte quant à elle une typologie similaire mais de plus grand gabarit (R + 2 + T à versants). Elle comporte également une annexe moins profonde en façade arrière;
- Toutes deux comportent des garages, contrairement à la maison concernée par la demande;
- Le jardin est profond et est largement végétalisé et en pleine terre;

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

- Le programme prévoit d'une part la mise en conformité des éléments suivants :
 - L'imperméabilisation de la zone de recul;
 - La création d'un escalier extérieur en zone de recul vers les caves;
 - La modification de la toiture du bâtiment principal avec la rehausse en façade arrière et la création d'une partie de toiture plate, afin de créer un niveau habitable supplémentaire;
 - La création d'un escalier hélicoïdal extérieur qui rejoint le niveau du jardin depuis le 1^{er} étage;
 - L'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe;
- D'autre part, le programme prévoit l'agrandissement de l'annexe du rez-de-chaussée, via la fermeture du volume sous le balcon, de légères modifications non structurelles au niveau du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ainsi que pose de panneaux photovoltaïques sur la partie plate de la toiture principale;

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

- La demande n'apporte aucune preuve permettant de dater les diverses infractions;
- Cependant, il apparaît suivant le reportage photographique de Bruciel que ces travaux ont été, pour la plupart, réalisés entre 1987 et 1996;
- Il est à noter que les travaux réalisés au niveau de la zone de recul étaient déjà dérogatoires par rapport à la réglementation en vigueur, à savoir le Règlement Général de la Bâtisse de 1975;

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

○ en matière de programme :

- en ce qui concerne l'habitabilité :
 - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - la modification en toiture, en situation de fait, a permis d'aménager le grenier en espace de chambre;
 - le projet conserve les espaces de bureaux accessoires au niveau du rez-de-chaussée;
- en ce qui concerne la pose des panneaux photovoltaïques :

- ceux-ci, étant non visibles depuis l'espace public et servant dans un contexte privé, sont non soumis à permis d'urbanisme et ne suscitent aucune objection;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les modifications de volume en situation de fait, autant que l'agrandissement de l'annexe existante et l'aménagement de la terrasse sur la toiture plate de cette annexe, induisent des dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme en terme de hauteur et de profondeur;
 - l'escalier hélicoïdal existant, en situation de fait, induit également une dérogation en terme de profondeur et ne répond pas au code civil en matière de servitudes de vues;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin reste inchangé;
 - le traitement de la zone de recul déroge au Règlement Régional d'Urbanisme par rapport à l'aménagement prévu pour ces zones;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation ne comporte pas de garage ni d'emplacements de parking en situation de droit;
 - un espace de stockage des vélos est situé au niveau du sous-sol et accessible via l'escalier en zone de recul ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les menuiseries en façade avant ont conservé la typologie originelle, bien qu'elles ont été peintes en vert-de-gris;
 - cependant, le résultat final, ne grève aucunement ni la typologie ni la proportionnalité de la façade;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - en ce qui concerne les modifications de fait au niveau de la toiture principale du bâtiment :
 - le dépassement en hauteur du profil de toiture du bien mitoyen le plus haut, n'induit aucune nuisance pour les maisons mitoyennes, ni en termes de prise de vue ni en termes de perte d'ensoleillement;
 - la rehausse telle que réalisée, sur l'ensemble du niveau des combles, se fait uniquement en façade arrière et est non visible depuis l'espace public;
 - de ces faits, cette rehausse peut être mise en conformité;
 - en ce qui concerne l'aménagement de la terrasse, de fait, sur la toiture de l'annexe :
 - au regard de l'espace disponible au niveau du jardin et des terrasses déjà présentes, l'aménagement de cette terrasse est superflue, d'autant plus qu'elle induit une importante servitude de vue sur le bien mitoyen de gauche ;
 - il y a lieu de réduire significativement cette terrasse à au moins 1,90 de toute limite mitoyenne et prévoir sur le solde de la toiture une finition esthétique ou de fournir un accord avec le propriétaire du bien mitoyen (cet accord peut être pérennisé via un acte notarié) ;
 - en ce qui concerne les modifications de fait, au niveau de l'accès vers le jardin et la pose de l'escalier hélicoïdal :
 - en raison des servitudes de vues induites et de l'aggravation d'une situation de dépassement, l'escalier tel que réalisé, ne peut être maintenu;
 - il y a lieu de déplacer cet escalier en maintenant au moins 1,90m par rapport à toutes limites mitoyennes et de limiter les terrasses à uniquement un passage, ou de fournir un accord avec le propriétaire du bien mitoyen (cet accord peut être pérennisé via un acte notarié) ;
 - en ce qui concerne la fermeture du volume de l'annexe sous le balcon, au rez-de-chaussée, cette extension étant limitée au rez-de-chaussée et n'induisant aucune rehausse en mitoyenneté, la demande est acceptable;
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - les constructions sont interdites au niveau de la zone de recul, tout comme l'aménagement d'un emplacement de parcage;
 - le sous-sol étant attribué à un logement unifamilial, un accès extérieur distinct, n'est pas strictement nécessaire;
 - cependant, tel qu'expliqué lors de la Commission de Concertation, cet accès distinct permet d'accéder aisément à l'espace de stockage des vélos, situé au niveau du sous-sol ;

- considérant que dès lors, on peut considérer cet escalier comme un accès conforme à la prescription de l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et de ce fait, le mettre en conformité ;
- néanmoins, il y a lieu de restituer le solde de la zone de recul, telle qu'en situation existante de droit, à savoir, restituer la pleine terre sur l'ensemble de la zone, hormis l'accès piétonnier avec une largeur comprise entre 1,20m et 1,50m et l'escaliers vers les caves et restituer les murets existants ou proposer la plantation d'une haie à l'alignement;

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

- restituer la zone de recul, telle qu'en situation existante de droit, à savoir, restituer la pleine terre sur l'ensemble de la zone, hormis l'accès piétonnier avec une largeur comprise entre 1,20m et 1,50m et l'escaliers vers les caves, qui peut être maintenu, et restituer les murets existants (en situation de droit) ou proposer la plantation d'une haie à l'alignement;
- réduire la surface de la terrasse, au niveau de la toiture plate, en proposant un recul d'au moins 1,90m par rapport aux limites mitoyennes et traiter le solde de la toiture avec un revêtement esthétique, ou fournir un accord du propriétaire du bien mitoyen de gauche sur la terrasse telle qu'aménagée en situation de fait (cet accord peut être pérennisé via un acte notarié) ;
- déplacer l'escalier hélicoïdal, en maintenant au moins 1,90m par rapport à toutes limites mitoyennes et limiter la terrasse à uniquement un passage, ou fournir un accord avec le propriétaire du bien mitoyen, sur la situation telle qu'existante en situation de fait (cet accord peut être pérennisé via un acte notarié) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagements de terrasses, d'escaliers extérieurs et d'aménagements au niveau de la zone de recul;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit répondre au code civil en matière de servitudes de vues;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit être conforme à la situation de droit;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

- avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 12 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et n°6 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 08/06/2022
objet n° 11

Dossier 16-46272-2022 - Enquête n° 080/2022

Demandeur : Madame Chantal Krischek

Situation : Chaussée d'Alseberg 857

Objet : régulariser un immeuble mixte de commerce et de logement (objet du PV d'infraction U 2021/07) par la réduction de la surface du commerce en vue de l'aménagement d'un logement réparti sur le rez-de-chaussée et les étages, avec extension au 1^{er} étage ainsi que rénover et isoler les façades, et remplacer les menuiseries extérieures

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46272-2022 introduite, en date du 12/01/2022, par Madame Chantal Krischek;

Vu que la demande telle qu'introduite vise, sur le bien sis chaussée d'Alseberg 857 :

- d'une part la régularisation d'un immeuble mixte de commerce et de logement (objet du PV d'infraction U 2021/07), par la réduction de la surface du commerce en vue d'aménager un logement réparti sur le rez-de-chaussée et les étages, avec l'extension au 1^{er} étage,
- d'autre la rénovation et l'isolation des façades ainsi que le remplacement des menuiseries extérieures;

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;

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 22 du RCU 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 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 :
 - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/05/2022 au 16/05/2022 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 :

12/01/2022 : dépôt de la demande;

25/05/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/03/2022: réception des compléments;

16/03/2022 +1j (02/05/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

20/04/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

02/05/2022 au 16/05/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/06/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 20/04/2022 et émis le 13/05/2022 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble de commerce et de logement est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la chaussée d'Alseberg, non loin du carrefour formé avec la rue de Stalle, située au Sud;
- Le bien est situé le long d'un axe structurant et commercial, avec une volonté d'assurer la mixité au niveau des rez-de-chaussée et de la continuité des logements aux étages;
- L'immeuble présente un gabarit R + 2 + Toiture à versants pour son volume principal, et une extension limitée à un niveau en façade arrière;
- L'ilot est relativement densément bâti et le bien est l'une des rares parcelles à comporter un jardin paysager;

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

- En situation de droit, l'immeuble comprend :
 - un commerce au rez-de-chaussée avec une remise à l'arrière dans le jardin,
 - un logement unifamilial aux étages comprenant :
 - Un séjour et une cuisine au 1^{er} étage;
 - 2 chambres et une salle de bains au 2^{ème} étage;
 - Un espace non défini au 3^{ème} étage;
- Dans les faits :
 - La remise du jardin est démolie;
 - Le commerce du rez-de-chaussée est réduit et n'occupe que la partie gauche de l'espace;
 - La partie droite du rez-de-chaussée est aménagée en 1 logement de type studio;
 - Les 3 étages sont aménagés en 8 logements de type studios :
 - Ces logements de type studio comprennent chacun une chambre dont la surface varie entre 8 et ± 15 m² et une salle de douche équipée d'un WC, une douche et un lavabo;
 - Cette situation est illicite. Elle a fait l'objet d'un PRO JUSTICIA par le service de l'Urbanisme d'UCCLE en date du 30/04/2021;
- Le projet prévoit de :
 - Maintenir le commerce au rez-de-chaussée dans sa situation de fait, c'est-à-dire sur la partie gauche uniquement;
 - Occuper l'ensemble des autres espaces à l'usage d'un grand logement unifamilial :
 - mis en communication avec le jardin par la construction d'une extension - séjour et cuisine - au rez-de-chaussée (sur la partie droite et à l'arrière),
 - se développant sur les 3 étages par des chambres et salles de bains,
 - comprenant un bureau en extension arrière du 1er étage;
 - Rénover et isoler les façades :
 - côté jardin par l'application sur un isolant d'un crépi de ton rouge,
 - côté rue par l'application sur un isolant d'un crépi de ton gris,
 - et d'un panneau ETERNIT EQUITONE PICTURA de ton bleu à usage d'enseigne (non lumineuse), au-dessus de l'entrée du magasin;
 - Placer des nouveaux châssis en aluminium de ton noir en façade arrière et de ton gris en façade avant;
 - Placer des nouvelles fenêtres dans le plan du versant de toiture;

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

- Le projet tend à améliorer les qualités d'habitabilité du logement unifamilial s'étendant sur l'entièreté de la maison, et bénéficiant d'un accès aisé vers le jardin;
- Le gabarit du rez-de-chaussée s'inscrit en retrait par rapport aux volumes voisins, tandis que le projet prévoit une extension au 1^{er} étage afin d'y aménager un bureau à l'usage du logement, ce qui est appréciable dans un objectif d'économie de déplacements domicile-travail. Néanmoins, cette extension présente des dérogations au Titre I du RRU, en matière de hauteur et de profondeur, ce qui est à limiter au vu de la proximité de l'angle de l'ilot;
- Le projet propose d'améliorer les performances énergétiques de la maison et notamment en prévoyant l'isolation de la façade principale, laquelle ne revêt pas de caractère patrimonial particulier. Cette intervention s'opère à partir du 1^{er} étage afin de ne pas empiéter sur la largeur utile du trottoir. Toutefois, la teinte foncée retenue ne s'intègre pas aux perspectives de la rue, ainsi que les caractéristiques du dispositif publicitaire;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve l'affectation commerciale au rez-de-chaussée laquelle dispose d'un accès distinct de celui du logement;
 - le logement unifamilial dispose de ses espaces de vie en liaison avec le jardin paysager et propose une répartition de 6 chambres et d'un bureau, ce qui est un peu excessif vu la superficie restreinte des espaces de vie;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'inscrit, pour partie dans le développement volumétrique des extensions voisines du rez-de-chaussée, mais propose une extension plus profonde au 1^{er} étage, dont la toiture plate demeure inaccessible;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les aménagements paysagers du jardin privatif orienté à l'Ouest sont conservés et valorisés;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'immeuble ne dispose pas de garage privatif. En revanche, il est situé à proximité directe d'axes de circulation importants et de réseaux de transports en commun;
 - le projet prévoit l'aménagement d'un espace pour le stationnement de vélos, au niveau du hall d'entrée, lequel présente de belles proportions;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont conservées, néanmoins, l'ampleur du projet engendre l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie, dont il s'indique de rencontrer les objectifs tout en tenant compte de la localisation du bien peu propice à la ré-infiltration in situ;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - La profondeur de construction de l'étage par l'ajout de l'extension bureau dépasse de 1,21 m la construction voisine la plus profonde et de 2,50 m la construction voisine la moins profonde. Le R.R.U. prévoit en son article 4 §2 : *“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”*. La dérogation est sollicitée pour la sur profondeur de 1,21 m par rapport au voisin le plus profond. Cette extension est souhaitée pour qu'une pièce de vie puisse profiter de la lumière de l'ouest en façade arrière. Techniquement, il est logique d'appuyer la façade arrière sur le mur du rez-de-chaussée positionné à cet endroit. Réduit de 1,21 m, le bureau aurait une largeur de 2,72 m, ce qui n'est pas confortable. De plus, cette extension est située au Nord de la construction voisine la moins profonde ce qui n'impactera dès lors pas son ensoleillement. De plus, vu la densité bâtie de cet îlot, principalement dévolu au commerce, il y a lieu de développer les qualités d'habitabilité du logement proposé;
- En ce qui concerne la dérogation à la dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) :
 - Cette dérogation est nulle et non avenue du fait de la parution de la modification de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/11/2008 relatif aux actes et travaux dits « de minime importance » en date du 22/03/2022 (article 21/2);
 - Néanmoins, il y a lieu de veiller à appliquer une teinte claire de sorte à davantage s'intégrer à l'environnement bâti de l'immeuble;
 - La modification des châssis peut s'envisager dans un objectif de cohérence architecturale, mais nécessitent d'être davantage respectueux de leur typologie d'origine ;

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

- améliorer les qualités d'habitabilité de l'ensemble du logement en rendant les espaces de vie proportionnels au nombre de chambres (sans modifications de volume) ou en limitant le nombre de chambres à coucher;
- prévoir une teinte claire pour le revêtement de la façade principale et un dispositif publicitaire plus sobre et conforme aux dispositions du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme en la matière;

- prévoir, pour la façade principale, des châssis davantage respectueux de leur typologie d'origine (divisions, ceintrages, ...);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations et extensions de l'immeuble peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que les qualités architecturales et d'habitabilité de l'ensemble seront améliorées, dans le contexte de la rénovation complète, de façade à façade, de l'espace public de la chaussée d'Alseberg (espace structurant du plan régional d'affectation du sol);
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le programme du logement se doit d'être équilibré entre les espaces de vie et le programme de nuit;

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;

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article(s) n°4 et n°6 - 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 08/06/2022
objet n° 12

Dossier 16-46359-2022 - Enquête n° 090/22 - Article 177

Demandeur : Madame Christine Verbeken

Situation : rue de Linkebeek 11

Objet : restaurer et rénover le moulin Crockaert et sa petite dépendance, y compris la régularisation d'un abri de jardin/atelier d'artiste situé dans le périmètre de protection du moulin, à restaurer des façades et à rénover l'intérieur du bâtiment en habitation, à remettre en état la dépendance afin de pouvoir accueillir une habitation

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46359-2022 introduite, en date du 18/01/2022, auprès de Urban.brussels - Direction de l'Urbanisme, par Madame Christine Verbeken;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à restaurer et rénover le moulin Crockaert et sa petite dépendance, y compris la régularisation d'un abri de jardin/atelier d'artiste situé dans le périmètre de protection du moulin, à restaurer des façades et à rénover l'intérieur du bâtiment en habitation, à remettre en état la dépendance afin de pouvoir accueillir une habitation sur le bien sis rue de Linkebeek 11;

Considérant que la demande concerne 3 parcelles situées rue de Linkebeek 11 à savoir les parcelles cadastrées n°112G, 118N et 117C;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitations à prédominance résidentielle et en zone verte 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 du PPAS n°46bis - Quartier du Fond de Calevoet - Moensberg approuvé le 17/10/1996 et partiellement abrogé le 17/12/2009 en zone de rénovation résidentielle et tertiaire;

Considérant que la demande concerne le Moulin Crockaert et ses dépendances, classé par l'AR du 08/08/1988;

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 :

- prescription générale 0.12 : Modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU;
- prescription particulière 1.5.2 : Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

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§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - Art 7 - Implantation d'une construction isolée;

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'art 207 §1 al4 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 09/05/2022 au 23/05/2022 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 :

18/01/2022 : dépôt de la demande;

02/03/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demandes d'avis;

09/05/2022 au 23/05/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/06/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Considérant l'avis conforme de la CRMS du 01/04/2022, favorable sous conditions, libellé comme suit :

« En se réjouissant de la prochaine restauration/rénovation du moulin et de sa dépendance, avec un projet de plusieurs logements, la Commission apprécie, outre que ses recommandations aient été prises en compte, que le futur projet soit une réelle remise en valeur cohérente de l'ensemble.

Elle émet un avis favorable sur la demande, sous les conditions suivantes :

1. Concernant la petite dépendance :

✓ *Détailler et soumettre pour approbation à la DPC avant le début des travaux afin qu'ils s'inscrivent harmonieusement à la valeur patrimoniale de l'ensemble :*

- *le principe d'isolation de la toiture,*

- *le traitement du pied de la façade longeant le bief,*

- *préciser le maintien ou non des tabatières. Tout en appréciant leur aspect traditionnel, l'Assemblée invite le cas échéant à choisir un modèle qui permettra également de rencontrer le confort nécessité par l'affectation logement ,*

- *concernant l'enduit isolant prévu pour les murs intérieurs, la fiche technique et la composition sont à préciser,*

✓ *Concernant la pose d'aérateurs de type Invisivent , la CRMS demande de ne pas en placer en façade avant, mais de les privilégier en façade arrière,*

✓ *Proposer un vitrage de remplacement plus performant que celui proposé (Ug=5.6W/m2K) et soumettre la fiche technique pour approbation. De manière générale, la philosophie générale du projet concernant les menuiseries extérieures (vitrages de remplacement, performances énergétiques et composition des menuiseries neuves, sur base ou non de modèles anciens) doit être clarifiée et précisée et les détails de principe fournis.*

2. Concernant le moulin :

✓ *Détailler et soumettre pour approbation à la DPC avant le début des travaux afin qu'ils s'inscrivent harmonieusement à la valeur patrimoniale de l'ensemble:*

- *le principe d'isolation de la toiture,*

- *la mise en place d'un drain en pied de façade arrière (Est),*

- *préciser le maintien ou non des tabatières et opter pour un modèle type tabatière qui permettra aussi de rencontrer le confort,*

- *concernant l'enduit isolant prévu pour les murs intérieurs, la fiche technique et la composition sont à préciser, de même qu'il convient de détailler l'isolant rigide type PUR prévu sur les « nouveaux murs du moulin »,*

- *proposer un vitrage de remplacement plus performant que celui proposé (Ug=5.6W/m2K) : fournir la fiche technique (cfr remarque infra),*

- *le détail de l'auvent à placer en façade avant.*

✓ *Concernant la pose d'aérateurs de type Invisivent , la CRMS demande de ne pas en placer en façade avant, mais de les privilégier en façade arrière (dans les grandes baies nouvelles) si nécessaire,*

✓ *Renoncer à la proposition de dérocher l'enduit sur les pignons Nord et Sud au profit de la pose d'un nouveau badigeon (ou enduit) sur l'ensemble de ces façades latérales. Le CSC est à compléter et les élévations de la situation projetée sont à modifier en ce sens, en précisant s'il s'agit de badigeon ou d'enduit, selon ce qui est en place car les informations sont parfois contradictoires dans le dossier.*

3. Concernant le petit atelier d'artiste : *l'Assemblée n'est pas favorable à son maintien, mais il convient de s'inscrire dans le respect de la réglementation en vigueur, tout en tenant compte que l'intervention ne doit pas entraver visuellement la cohérence d'ensemble du Moulin. »*

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique

Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise du Nieuwenbauwmolen (actuel moulin Crockaert) et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, vol. 3 – Uccle, site 46 – <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique)

Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).

Considérant l'avis du Service Vert de la Commune d'Uccle et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- *Considérant que l'AR du 08/08/1988 classe comme monument les « façades, le mécanisme et le canal d'eau du moulin Crockaert » (seul le logis-moulin est donc partiellement classé ainsi que le canal);*
- *Considérant qu'il s'agit d'un ensemble d'architecture traditionnelle présentant un aspect cohérent, composé de plusieurs bâtiments s'articulant autour d'une cour, bien visible depuis la rue : le moulin, la petite dépendance, la grange et les abris de garage; que le plan primitif et le volume de ce moulin à eau construit en 1536 ont évolué au fil des siècles, les modifications des 19e et 20e siècles ayant donné la situation actuelle;*

- Considérant que le moulin lui-même est une vaste et ample construction de briques comportant trois niveaux sous une toiture à bâtière; que la façade avant (Ouest) est enduite, elle compte cinq travées dont celle du milieu légèrement décentrée comprend des baies un peu plus grandes, sous le débord de la toiture abritant le système de levage des sacs; que la façade arrière (Est), en partie plus basse, est éclairée dans sa partie logis; qu'au Nord, la façade latérale montre l'agrandissement du noyau ancien (enduit) et affiche des briques apparentes pour la partie plus tardive; que la façade Sud donne sur le bief;
- Considérant que la propriété résulte principalement des transformations des années 1840-41 et 1920; qu'au milieu du 19e siècle, le moulin est transformé et modernisé par la famille Crockaert, passant d'un moulin à papier à moulin à grains; que l'actuel mécanisme, installé dans le noyau d'origine de la construction, longeant le bief au sud, date probablement du 19e siècle; que, séparé des parties du bâtiment destinées à l'habitation du meunier, il est toujours en état de fonctionnement aujourd'hui;
- Considérant qu'après la 1ère guerre mondiale, le bâtiment est rehaussé d'un niveau; que la façade avant est modifiée et qu'un pigeonnier s'installe à l'angle nord-est du moulin;
- Considérant que la petite dépendance, bâtiment rectangulaire implanté perpendiculairement au moulin, longe le bief et a sans doute été construite dans les années 1840; que ses toiture et charpente ont été restaurées en 2017, elle reste pour l'instant dévolue au stockage de divers matériaux. Elle a probablement servi au départ de porcherie, four à pain; que la dépendance se décline en un volume principal, sous bâtière, et un petit volume annexe plus récent, peu élevé sous toit plat; que le pignon ouest d'origine est conservé et sépare les deux volumes;
- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier résidentiel dont le bâti comporte tant des maisons unifamiliales que des immeubles à appartements multiples et présente, de façon variable, des toitures inclinées ou plates ainsi que des gabarits R+2 ou R+3, et plus rarement R+4;
- Historique de la demande :
 - En 2011, dans son avis de principe pour la transformation et de rénovation du moulin, la CRMS préconisait d'«effectuer une étude préalable du bien dans l'objectif de pouvoir évaluer les interventions proposées en connaissance de cause ». Le projet n'est suivi d'aucune demande de permis unique,
 - En 2012, un permis communal (16/VFD/406380) est délivré et concerne l'aménagement de la grange en logement pour les propriétaires et la modification des garages. La CRMS, interrogée alors, avait émis un 1^{er} avis défavorable (séance du 19/10/2011), puis un avis favorable sous réserve (séance du 29/02/2012) en insistant sur la « lisibilité du site depuis l'espace public et la remise en valeur cohérente et significative de l'ensemble, avec le respect de la typologie de la grange et de ses caractéristiques architecturales »,
 - En 2017, un permis unique (16/PFU/616801) est délivré pour des travaux de minime importance, portant sur la restauration à l'identique des toitures du moulin et de sa petite dépendance. Les travaux ont été réalisés;
 - En 2019, concernant le réaménagement de la petite dépendance et de l'ancien logement du meunier, la CRMS avait émis un avis de principe favorable sous les réserves, les précisions et les suggestions résumées comme suit :
 - concernant la petite dépendance : l'Assemblée marquait son accord pour en modifier le volume, mais en maintenant le mur pignon (actuellement extérieur) comme mur intérieur, seulement percé d'une baie, et sans créer de grande baie triangulaire dans le nouveau pignon afin de garder un aspect plus traditionnel. Elle était également favorable à la réouverture des grandes baies côté bief selon leur taille actuelle. Par contre, sans s'opposer au principe d'une terrasse arrière, elle indiquait son refus d'une terrasse construite au-dessus du bief et préconisait la construction d'une passerelle donnant accès à l'autre côté du canal. Elle soulevait enfin son inquiétude sur le comportement des maçonneries dans cet environnement humide;
 - concernant le moulin, elle demandait de mieux étudier, avec l'aide d'un paysagiste, l'intégration d'une cour anglaise côté jardin. Elle marquait son accord pour rouvrir des baies dans les anciennes ouvertures, pour une certaine réorganisation intérieure mais suggérait de placer l'escalier dans la cuisine, et pour la modification du pigeonnier. Elle demandait d'approfondir les analyses et essais de dérochage de l'enduit, opération envers laquelle elle manifestait une certaine prudence. Enfin, elle demandait de prévoir une sous-toiture et de songer à isoler la toiture;

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

- Considérant qu'à la suite de cet avis de principe de 2019, et accompagnée de nombreuses études préalables (pathologie, stratigraphie des menuiseries, inventaire des châssis,...), la demande de permis unique porte sur les points suivants :
 - **Aménager la petite dépendance**, afin d'accueillir un logement comprenant 1 chambre et 1 bureau :
 - démolir l'annexe tardive sous toit plat afin de construire une nouvelle annexe, de même emprise et sous bâtière dans le prolongement du faîte existant,
 - pour la façade sur cour : la porte et les fenêtres sont maintenues et les menuiseries restaurées, en y intégrant du simple vitrage feuilleté,
 - pour la façade arrière (Sud) : les grandes portes en bois sont remplacées par 2 deux baies vitrées (châssis bois, double vitrage), le châssis de la 3^{ème} fenêtre est restitué et une 4^{ème} fenêtre identique est créée,
 - le nouveau pignon Ouest est aveugle,
 - les divisions intérieures sont maintenues et le mur pignon actuel devient un mur intérieur,
 - un nouvel escalier intérieur est installé, longeant le pignon Est, afin d'accéder à la partie bureau, en mezzanine,
 - une passerelle surplombant le canal est construite, donnant accès à une terrasse située en face,
 - une ventilation simple flux, de type Invisivent, est intégrée dans les châssis et une ventilation mécanique est prévue pour la salle de bain et la cuisine,
 - les maçonneries intérieures reçoivent un enduit isolant et une nouvelle dalle de sol est posée, avec 10 cm d'isolant en-dessous,
 - un arbre est abattu (il soulève actuellement la maçonnerie de l'annexe);
 - **Restaurer et rénover le moulin**
 - Pour la partie « mécanisme » : consolidations ponctuelles du plancher existant,
 - Pour la partie « habitation » : créer **un logement principal** (3 chambres) et un **second petit logement** (conciergerie, dans l'angle Nord-Ouest, organisé en duplex aux rez-de-chaussée et 1er étage) :
 - modifier la circulation intérieure et réorganiser les espaces : maintien des divisions anciennes et du fonctionnement séparé du moulin, démolition de cloisons récentes, nouvelle entrée Nord pour la conciergerie et accès existant pour le grand logement, démolition des deux escaliers mais reconstruction - pour une circulation plus fluide - à leur emplacement existant,
 - rouvrir d'anciennes baies et ouvrir de nouvelles baies, en s'inspirant de la typologie des baies existantes,
 - modifier le profil du terrain à l'arrière du bâtiment (la question du ruissellement a été étudiée, la pose d'un drain est prévue), afin de dégager le bas de la façade Est, de descendre les baies existante pour créer des portes-fenêtres (châssis bois contemporains), donnant sur une nouvelle terrasse et un aménagement d'escaliers,
 - modifier la volumétrie du pigeonnier, avec la démolition de la dalle en béton au dernier niveau du pigeonnier, afin de créer un espace plus haut, en structure légère (bois), et la création d'une petite terrasse;
 - Restauration et modification des finitions des **façades**, ainsi que restauration/ création des **châssis** :
 - pour le pignon Sud (qui porte les traces de l'ancien versant) : dérocher les réparations au ciment, réparer les joints défectueux, décapage et finition en briques apparentes,
 - la façade Nord, qui montre aussi l'évolution du bâti avec sa partie en moellons et briques (noyau ancien enduit) et sa partie ultérieure en briques nues : décapage, réparations et finition en briques apparentes,
 - concernant la façade Ouest (sur cour) : restaurer le badigeon,
 - restauration des menuiseries existantes (quand elles le permettent, suivant l'inventaire des châssis) avec intégration d'un simple vitrage feuilleté,
 - pour les nouvelles baies : intégration de châssis en bois, équipés de double vitrage,
 - intégration d'une ventilation simple flux : extraction mécanique pour les zones humides et système de type *Invisivent* dans les nouveaux châssis;

- La demande porte encore sur les **points suivants** : régularisation de l'abri de jardin aménagé partiellement en atelier d'artiste et situé sur l'autre berge, restauration du portail d'entrée, et travaux de conservation et de réhabilitation des garages (le long de la rue);
- En ce qui concerne **la faune et la flore** :
 - Considérant la présence, sur le site, d'un grand nombre d'oiseaux et de chauves-souris profitant de l'état actuel du bâti pour y nidifier (trou de boulin, anfractuosités, vieille toiture,...);
 - Considérant la diminution importante des populations d'oiseaux et de chauves-souris en ville suite à la disparition de leur habitat;
 - Considérant qu'il faut dès lors intégrer aux projets de rénovation cette donnée;
 - Il y a également lieu de ne pas effectuer les travaux au printemps si possible et, si ce n'est pas possible, porter une très grande attention aux différents lieux de nidification possible si les travaux sont effectués au printemps (pour éviter d'emmurer vivant les animaux);

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

- Considérant que la prescription générale 0.12 : Modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU est d'application; que les modifications apportées au logement ne mettent pas à mal la destination de la zone puisqu'un nouveau logement est créé;
- Considérant que la prescription particulière 1.5.2 : Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitations à prédominance résidentielle est d'application; que le projet rencontre les notions de respect et de mise en valeur du patrimoine, de bon aménagement des lieux; d'amélioration des qualités d'habitabilité de logements; que les légères modifications de volumes apportées au projet ne font qu'augmenter ses qualités (cour anglaise, transformation du pigeonnier,...), le projet s'intègre parfaitement à son environnement bâti et non bâti, à l'exception du volume dédié à l'atelier d'artiste qu'il y a lieu de réhabiliter en abri de jardin;
- Considérant, en effet, que le projet déroge à l'Art 7 Implantation d'une construction isolée du Titre I du RRU en ce que l'abri de jardin transformé en atelier d'artiste a augmenté de volume et n'est pas implanté de manière appropriée par rapport aux limites de la propriété; que cette dérogation n'est pas acceptable;

Considérant en guise de conclusion :

- Considérant également que cet atelier d'artiste ne peut être implanté dans la zone verte du PRAS;
- Considérant qu'une demande de régularisation pour le petit atelier d'artiste a déjà été introduite;
- Considérant l'avis de la commission de concertation du 4 décembre 2019 qui stipulait clairement que : *« La zone verte du PRAS, est destinée à la conservation et à la régénération du milieu naturel. Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux strictement nécessaires à l'affectation de ces zones ou directement complémentaires à leur fonction sociale sans que puisse être mise en cause leur unité ou leur valeur scientifique, pédagogique ou esthétique. **La présente demande ne rencontre pas ces objectifs étant donné que l'atelier a une destination essentiellement récréative (atelier de peinture) qui n'a pas de lien direct avec la préservation du site** »;*
- Considérant que cet avis précisait également que *« la construction d'un cabanon de taille réduite et finition similaire est envisageable, en veillant toutefois à son implantation à distance suffisante du voisinage et **à une limitation stricte de son usage à des fins compatibles avec la préservation, la conservation et la régénération du milieu naturel.** »;*
- Considérant que l'avis de la Commission de concertation du 4 décembre 2019 est toujours aussi pertinent puisqu'aucun nouvel élément n'a pu être amené au dossier;
- Considérant qu'il y a donc lieu de limiter l'usage de ce cabanon à un abri de jardin et non à un atelier d'artiste, de réduire sa taille afin de rentrer dans les limites acceptables par le PPAS, de renoncer à la terrasse attenante;

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

- Répondre aux conditions énoncées par la CRMS dans son avis du 01/04/22;
- limiter l'usage du cabanon à un abri de jardin et non à un atelier d'artiste, réduire sa taille afin de rentrer dans les limites acceptables par le PPAS, renoncer à la terrasse attenante;
- prévoir l'intégration de nichoirs variés à différents endroits du site afin de permettre aux différentes populations (oiseaux et chauves-souris) afin de retrouver des sites de nidification (contact avec le service Environnement de la commune d'Uccle ou avec le département Biodiversité de Bruxelles Environnement);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de répondre à des considérations patrimoniales et environnementales;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'abri jardin doit rester conforme au prescrits du PPAS;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec refus de la dérogation à l'article 7 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 177/1 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/06/2022
objet n°13

Dossier 16-46185-2021 - Enquête n° 079/2022 - Article 177

Demandeur : S.P.R.L. LA FONCIERE DE BALINGHE c/o Monsieur Jean ROSSITTO

Situation : Avenue des Eglantiers 14E

Objet : Rénover une maison unifamiliale, construire deux immeubles de logements de 3 et 4 appartements et abattre 112 arbres

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46185-2021 introduite, auprès de URBAN.brussels, en date du 14/09/2021, par la S.P.R.L. LA FONCIERE DE BALINGHE c/o Monsieur Jean ROSSITTO;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale, à construire deux immeubles de logements de 3 et 4 appartements et à abattre 112 arbres sur le bien sis avenue des Eglantiers 14E;

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

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

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

Vu que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme :

- d'un rapport d'incidences, les actes et travaux projetés ressortant des rubriques 20 et 32 de l'annexe B du CoBAT,

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription générale 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²),
- 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),
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),
- application de l'article 126§11 du CoBAT : dérogation au PPAS n°48bis&ter : article 1.2 Densité,
- application des articles 175/15 et 175/20 du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences au vu de l'Annexe B :
 - rubrique 20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²,
 - rubrique 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2022 au 10/05/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Incohérences au sein du dossier;*
- *Volume construit trop important;*
- *Problème de stationnement en voirie pour les visiteurs;*
- *Nécessité de protéger le caractère vert du quartier en référence au PPAS et le maillage écologique;*
- *Projet qui détruit la biodiversité, bilan carbone de l'abattage de 112 arbres à haute tige ?*
- *Superficie trop importante des nouvelles constructions;*
- *Abattage massif des arbres sans autre justification que la nécessité de faire de la place pour construire;*
- *Replantation de trop peu d'arbres dont les essences sont mal choisies;*
- *Rapport d'incidences inexact en termes de chiffres et minimisant les impacts du projet;*
- *Nombre d'emplacements de parking trop important par rapport au programme;*
- *Intensification de l'habitat dans le quartier au détriment du paysage vert actuel;*

- Incidence négative sur le trafic dans le quartier;
- Perte d'intimité suite à de nouveaux vis-à-vis importants;
- Densification urbanistique trop importante à l'échelle de la rue;
- Risque accru d'inondation suite à la forte imperméabilisation du site;
- Circulation et stationnement dans le quartier;
- Disparition de nombreux oiseaux;
- Dérogation aux règles de densité du PPAS;
- Projet qui détonne totalement avec le style des maisons de l'avenue et création d'un grand ensemble bâti à front de rue très visible et imposant;
- Nuisances sonores dues au passage de nombreuses voitures;
- Construction de nombreuses terrasses en hauteur créant nuisances sonores et vis-à-vis directs sur les propriétés voisines;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

14/09/2021 : dépôt de la demande auprès de URBAN.Brussels

26/10/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/01/2022 : réception des compléments;

11/02/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure, notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Echevins, et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

11/04/2022 au 10/05/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/06/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis SIAMU (sollicité le 11/02/2022 mais pas encore reçu à cette date);

Vu l'avis de l'AccessAndGo défavorable du 19/02/2022;

MOTIVATION DE L'ACTE

Situation existante et contexte :

Considérant que la demande porte sur une parcelle cadastrée 4^{ème} Division, Section H n°8Y44, avenue des Eglantiers 14E à Uccle;

Considérant que le site donne sur l'avenue des Eglantiers, voirie à double sens constitué de 2 bandes; que la voirie est bordée de part et d'autre par des cheminements piétons, séparés des bandes de circulation par des zones enherbées munies de potelets de sécurité en bois;

Considérant qu'en termes de bâti, le site est entouré de bâtiments de logements de gabarit moyen (maisons unifamiliales), de maximum 2 étages;

Considérant que le site est occupé par une maison unifamiliale entourée par une zone boisée étendue sur la quasi-totalité de la parcelle, disposant d'une superficie de 7.313 m²;

Considérant que cette maison dispose d'une superficie de logement de 660 m² et est reliée à la voirie par un cheminement pavé, permettant l'accès à l'entrée du bâtiment ainsi qu'à l'accès à un parking extérieur bétonné et aux deux emplacements de garage localisés au sous-sol;

Considérant qu'un chenil et un étang sont également présents à proximité du bâtiment;

Considérant que la maison est inoccupée depuis plusieurs années et que la propriété n'est plus entretenue depuis cette période; qu'une grande partie des extérieurs est aujourd'hui recouverte d'une végétation importante et notamment la voie d'accès à la rue;

Considérant que la maison existante bénéficie d'une zone boisée très importante qui l'isole totalement par rapport à la rue; que cette zone boisée est une des dernières de l'avenue des Eglantiers;

Situation projetée :

Considérant que la demande porte sur :

- La rénovation d'une maison unifamiliale de gabarit R+1, située en fond de parcelle (bâtiment A);
- La construction de deux bâtiments résidentiels, l'un de gabarit R+1 comportant 3 appartements (bâtiment B) et l'autre de gabarit R+2 comportant 4 appartements (bâtiment C);
- La construction d'un parking en sous-sol comportant 17 emplacements;
- L'abattage de 112 arbres;

Considérant que les 3 immeubles sont organisés comme suit :

- Le bâtiment A (bâtiment existant en fond de parcelle) : maison unifamiliale 3 chambres + garage 2 places;
- Le bâtiment B (à front de voirie) : nouvel immeuble de 3 appartements comprenant 1 appartement 2 chambres au rez-de-chaussée et deux appartements de 3 chambres au rez-de-chaussée et 1^{er} étage;

- Le bâtiment C (à front de voirie) : nouvel immeuble de 4 appartements comprenant un appartement 2 chambres au rez-de-chaussée, deux appartements 3 chambres au rez-de-chaussée et 1^{er} étage et un appartement 4 chambres au 1^{er} étage;

Considérant que le projet compte un total de 7 appartements et une maison unifamiliale pour un total de 1.932 m² de logement et 996 m² de parkings et locaux annexes;

Considérant que la maison individuelle possède un garage pour deux voitures; que les bâtiments B et C disposent chacun d'un parking enterré, totalisant 17 parkings pour 7 appartements;

Considérant qu'en termes d'implantation, les 2 nouveaux volumes ont été implantés à front de voirie avec les reculs imposés par le PPAS; qu'un passage couvert a été pratiqué entre les deux nouveaux volumes, permettant d'accéder aux deux parkings souterrains ainsi qu'à la maison en fond de parcelle;

Considérant que l'ensemble de la parcelle est densément planté; que l'implantation des deux nouveaux bâtiments nécessite de nombreux abattages d'arbres présents le long de la voirie (112 arbres); qu'il y a lieu de préserver au maximum les arbres présents sur le site;

Considérant qu'en termes de gabarits, les volumes projetés s'insèrent correctement dans leur contexte urbanistique; que le bâtiment B présente un gabarit R+étage en retrait, tandis que le bâtiment C propose un gabarit R+1+étage en retrait; que la maison existante ne subit pas de transformation de volumes et conserve son gabarit existant de R-1 (rez + étage semi-enterré), inséré dans la pente descendante vers le fond du terrain;

Considérant qu'en termes d'expression architecturale, les volumes proposés sont en rupture avec le contexte bâti de par le choix de la toiture plate; que les maisons alentour sont de typologie plus traditionnelle avec toitures à plusieurs pans; que le choix de couvrir l'espace de passage entre les deux volumes à l'entrée de la parcelle alourdit considérablement l'architecture et participe à la sensation d'un seul bâtiment massif et très long; l'implantation choisie ne permet aucune perméabilité de vue entre l'avenue et le fond de la parcelle;

Considérant qu'en termes de matériaux, les façades des nouveaux immeubles sont en briques grises sans joint avec menuiseries en aluminium gris anthracite; que la maison unifamiliale présente un bardage en bois à l'identique de l'existant; que tous les immeubles proposent une toiture plate non accessible de type toiture verte extensive;

Considérant que la maison existante est transformée et passe d'une à trois chambres, sans modification de volumes; que les menuiseries en bois sont remplacées par des menuiseries en aluminium;

Considérant que le parking sous les 2 nouveaux immeubles compte un total de 17 emplacements pour 7 appartements, soit un ratio de + de 2 emplacements par appartement, ce qui dépasse les recommandations du RRU en la matière;

Considérant qu'en termes de parking à vélos, le projet prévoit un premier local avec 16 emplacements sous le bâtiment B ainsi qu'un deuxième local de 13 emplacements sous le bâtiment C;

Considérant qu'en termes d'aménagement des abords, le plan paysager montre un aménagement assez organique permettant d'offrir des espaces extérieurs de qualité aux logements situés au rez-de-chaussée mais que ce plan n'est pas très détaillé;

Considérant qu'en termes de gestion des arbres au sein de la parcelle, le projet nécessite l'abattage d'un grand nombre d'arbres pour permettre l'implantation des deux nouveaux bâtiments; qu'une étude phytosanitaire annexée à la demande met à jour la nécessité de procéder à l'abattage de certains arbres (soit 54 arbres) afin de sécuriser la propriété et éclaircir le peuplement, fort dense actuellement; qu'un plan de gestion global de la propriété est proposé, intégrant l'abattage de ces arbres (essentiellement des bouleaux) mais aussi les tailles d'entretien annuelles ou bisannuelles;

Considérant que l'étude phytosanitaire met également à jour la bonne santé d'un grand nombre d'arbres et que le projet rase la quasi-totalité du bois à l'avant du terrain, à l'exception d'une petite poche sur la limite latérale droite et quelques sujets conservés sur la limite latérale gauche; qu'il n'a pas été tenu compte des conclusions de l'étude phytosanitaire et qu'aucune distinction n'a été faite entre les arbres à abattre pour causes sanitaires et ceux à abattre pour implanter les nouveaux bâtiments;

Considérant que la note explicative n'est pas très détaillée lorsqu'il s'agit de montrer comment le projet compense l'abattage de 112 arbres; seul le rapport d'incidences évoque la replantation de 36 arbres sans plus de détails; que le plan paysager reste succinct à cet égard;

Considérant qu'en termes de gestion des eaux, la parcelle n'est pas reliée aux égouts publics; que le projet prévoit de raccorder les bâtiments projetés à l'égout via une prolongation du réseau d'égouttage vers l'avenue Napoléon située en contrebas; qu'un réseau d'égouttage séparatif sera mis en place jusqu'au réseau d'égouttage public;

Considérant qu'une citerne de récupération des eaux pluviales et un bassin d'orage sont prévus pour les nouveaux bâtiments et permettront de tamponner une partie des eaux pluviales avant le rejet vers l'égout public; que, de plus, les toitures seront végétalisées de manière intensive afin de maximaliser les surfaces de récupération des eaux pluviales et limiter ainsi le rejet vers les égouts;

Considérant que pour le bâtiment existant, la fosse septique sera remplacée par une mini station d'épuration; que les eaux traitées seront rejetées pour infiltration vers le petit étang en fond de parcelle; que les eaux pluviales du bâtiment existant sont actuellement renvoyées vers le petit étang existant d'un volume de 195 m³;

Considérant qu'en termes de sécurité incendie, il y aura lieu de se référer à l'avis rendu par le SIAMU;

Considérant qu'en termes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, le projet a été soumis à l'avis de l'asbl AccessAndGo qui a conclu que le projet n'est pas conforme aux exigences du RRU; qu'une nouvelle proposition de plans est nécessaire;

Considérant que les points à corriger sont les suivants :

- La porte d'entrée des 2 immeubles à logement multiple doit avoir sa poignée à 50 cm d'un angle rentrant,
- La porte menant au local poubelle et la cave PMR du bâtiment B doit être desservie par une aire de rotation hors débattement de porte du côté du sas ascenseur,
- Les parkings doivent comprendre deux emplacements PMR. Dans le bâtiment C, la porte doit être desservie par une aire de rotation en dehors du débattement de la porte;

Considérant que le dossier présente peu d'éléments sur l'immeuble existant (conception architecturale) et sa relation au contexte paysager (étang et végétation) ainsi que l'historique des différentes interventions sur le site (abattage d'arbres,...);

Considérant que le nouveau projet devra tenir compte de ces informations dans le cadre d'un souci d'intégration;

Motivation des dérogations :

Considérant que le projet respecte les prescriptions du PPAS 48bis&ter en termes de destination, de gabarit, de matériaux;

Considérant, en termes de densité :

- que le PPAS n°48bis&ter prévoit une zone d'habitat dans la verdure qui couvre la totalité des îlots qui y sont affectés;
- que l'objectif du PPAS est de privilégier cette typologie d'habitat dans la verdure, qui se répartit, selon les îlots et leur caractère propre de relief, de couvert végétal ou d'urbanisation, soit à front des avenues, soit sur des lots de fond;
- que le PPAS prévoit, au sein de cette zone, une densité dégressive selon que les parcelles ou projets se situent endéans les premiers 40 mètres à compter de l'alignement (première zone), ou au-delà (deuxième zone);
- qu'il existe, au total des parcelles régies par le PPAS, certaines qui sont déjà bâties au-delà de 40 mètres à compter de l'alignement, à l'instar de la parcelle sur laquelle porte le présent projet;
- que celle-ci se présente sous forme d'un grand quadrilatère d'une superficie de 7.645 m², pour une largeur de parcelle de l'ordre de 70 mètres à l'alignement et une profondeur de l'ordre de 108 mètres;
- qu'il en découle, pour la parcelle sur laquelle porte la demande, que la première zone d'implantation porte sur 2.800 m² et la deuxième zone sur 4.845 m², chacune étant régie par des indices de densité qui leur sont propres;
- qu'en deçà de cette profondeur de 40 mètres (première zone), le PPAS limite l'indice P/S à 0,30, l'emprise hors sol des constructions à 16,66 % (1/6) et l'emprise en sous-sol à 20% (1/5), et que les logements y sont autorisables à raison d'un maximum de 4 par volume et 1 par 7 ares de terrain;
- qu'au-delà de cette profondeur de 40 mètres (deuxième zone), le PPAS limite l'indice P/S à 0,25, l'emprise au sol des constructions à 14,28% (1/7) et l'emprise en sous-sol à 16,66% (1/6), et que les logements y sont autorisables à raison d'un maximum de 3 par volume et 1 par 9 ares de terrain;
- qu'au total, le PPAS limite les possibilités de construction sur cette parcelle à 9 logements à répartir en immeubles de 3 ou 4 logements, à 2.051 m² de superficie intervenant dans le calcul de l'indice P/S, à un indice P/S global de 0,268, l'emprise maximale autorisable s'élevant à 1.158,80 m²;

- que par rapport à ces données de densité, la demande propose un total de 8 logements, un indice P/S de 0,25 et une emprise au sol des constructions de 1.061 m², soit des indices de densité inférieurs aux maxima autorisables;
- que le projet n'est donc pas en dérogation au PPAS en termes de densité (Article 1.2);

Considérant cependant que le projet déroge à l'implantation (Article 1.3) en ce qu'il répartit et implante les logements à l'avant de la parcelle;

Considérant que cette dérogation doit être évaluée à l'aune de deux éléments particulièrement importants au sein de cette parcelle : la présence de la maison existante qui présente une typologie d'implantation caractéristique (villa dans son parc) qu'il y a lieu de préserver ainsi que la zone boisée à l'avant de la parcelle qu'il y a lieu de maintenir au maximum, suivant l'article 0.7 du PPAS;

Considérant la problématique de l'abattage de nombreux arbres, il y a lieu de limiter au maximum l'emprise au sol du projet afin de garantir le maintien d'un maximum d'arbres côté rue en renonçant à l'un des deux bâtiments, tout en limitant l'emprise du sous-sol au strict nécessaire, à savoir les locaux communs nécessaires et 1 seule voiture par appartement; qu'il y a lieu d'étudier l'implantation de ce volume en fonction des conclusions de l'étude phytosanitaire ainsi que de la présence de la maison existante;

Considérant, en effet, que la maison existante a tout son sens dans son contexte; que son implantation est particulièrement bien étudiée au sein de la parcelle; que l'implantation de nouveaux volumes éventuels au sein de la parcelle doit se faire dans le respect de la maison existante; qu'elle doit rester le centre de la mise en scène étudiée sur la parcelle (villa dans son parc); que les éventuelles nouvelles constructions doivent rester modestes et raisonnables, vu le contexte urbanistique et paysager exceptionnel qui est le sien;

Considérant, de ce qui précède, que la dérogation à l'article 1.3 ne se justifie pas dans un tel contexte et n'est donc pas acceptable, tant par le nombre d'arbres abattus que par les qualités urbanistiques et paysagères qu'il y a lieu de préserver; qu'il y a donc lieu de réduire l'impact du projet et de revenir à un programme de 4 logements maximum + la maison existante à conserver; qu'il y a lieu de proposer une implantation de ces 4 logements réfléchi et étudiée en fonction des arbres à abattre et de la présence de la maison existante;

Considérant, de plus, que les éléments relatifs à la replantation ne sont pas suffisants au sein de la demande, il y a lieu d'étudier le plan paysager dans l'optique d'une conservation maximum des arbres et une replantation éclairée, tant en termes d'implantation, que de nombre de sujets et que d'essences choisies; la dolomie sera proscrite pour l'aménagement des accès; il est rappelé que le site fait partie du maillage vert (zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau) et du maillage bleu (renforcement de la connectivité du réseau écologique), ce qui justifie d'autant plus la nécessité de préserver un maximum les qualités environnementales de la parcelle et d'en tenir compte dans la suite du projet;

Considérant que la prescription générale 0.5 du PRAS : Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m² s'applique au présent projet; que les mesures de publicité ont bien été mises en œuvre par la tenue d'une enquête publique et d'une commission de concertation;

Considérant que la prescription générale 0.12 : Modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR s'applique au présent projet mais que le projet ne supprime pas de logement;

Considérant que la prescription particulière 1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle s'applique au présent projet puisque le choix de la typologie à toitures plates entre en rupture avec les habitations voisines; que pour autant, cette possibilité se trouve dans les prescriptions du PPAS et que le projet n'y déroge donc pas; que ce choix peut être compris au regard de la maison existante sur le site à laquelle les nouvelles constructions répondent et font référence; qu'il y a pourtant lieu d'améliorer les qualités architecturales du projet en termes de relation entre pleins et vides, implantation des terrasses,...;

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences pour les motifs suivants : 20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000 m² et 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;

Considérant que ce rapport d'incidences met en évidence des mesures pertinentes à prendre pour réduire les incidences du projet; qu'il y a lieu d'en tenir compte, notamment lors de la phase chantier; qu'à contrario, il minimise totalement l'impact du projet sur l'environnement;

Qu'en effet, l'abattage des arbres n'est pratiquement pas pris en compte, ni l'impact du projet sur la faune locale;

Considérant donc qu'à ce stade, le projet doit être retravaillé pour rencontrer la notion de bon aménagement des lieux;

→ **AVIS FAVORABLE UNANIME aux conditions suivantes :**

Conditions :

- Se conformer à la réglementation en matière d'accessibilité PMR;
- Renoncer à l'un des deux bâtiments à rue et implanter un maximum de 4 nouveaux logements sur la parcelle tel que prescrit par le PPAS;
- Limiter l'emprise au sol globale et implanter les 4 nouveaux logements en fonction de l'état des arbres afin de minimiser l'impact du projet sur la zone boisée côté rue et tout en ne créant pas de rapport de force avec la maison existante;
- Proposer un plan paysager comprenant le relevé précis des nouvelles plantations et des arbres à abattre ainsi que les essences choisies;
- Replanter minimum 1 arbres à haute tige pour chaque arbre abattu;
- Limiter les emplacements de parking à 1 par logement;
- Se conformer au RCU Gestion des Eaux;
- Revoir l'expression architecturale en fonction du contexte bâti et non bâti;
- Compléter le rapport d'incidences à propos de l'impact du projet sur l'environnement (maillage vert, abattage des arbres, faune,...);
- Etayer le dossier concernant le bâtiment existant et son intégration dans son environnement paysager;

Les plans modifiés nécessiteront de nouveaux actes d'instruction (enquête publique + CC + avis SIAMU).

La dérogation à l'article 1.3 - Implantation du PPAS 48bis&ter n'est pas accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/06/2022
objet n° 14

Dossier 16-44301-2018 - Enquête n° 074/22 - Article 177

Demandeur : Administration d'Uccle - Service technique de la Voirie - Monsieur Frédéric Colans

Situation : Avenue de Sophoras 1 - Avenue des Alisiers 1 à 13

Objet : aménager un parking public de 87 places et réaménager un square, aménager un arrêt de bus, placer des bulles à verre et abattre 5 arbres de haute tige

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44301-2018 introduite, en date du 14/09/2018, auprès de Urban.brussels - Direction de l'Urbanisme, par Administration d'Uccle - Service technique de la Voirie - Monsieur Frédéric Colans;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager un parking public de 87 places et réaménager un square, aménager un arrêt de bus, placer des bulles a verre abattre 5 arbres de haute tige - square sis sur la parcelle cadastrale ref. 21614_F_0210_Y_010_00, formé au croisement entre les avenues des Sophoras (à hauteur des numéros 1 à 4) et des Alisiers (à hauteur les numéros des 1 à 13) et parking sur dalle surplombant des lignes ferroviaires bordant le sud du square;

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 :

- Prescription générale 0.5 : Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3000m²;
- Prescription particulière 25.1 : Voiries : création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun;

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

- demande soumise à rapport d'incidences : article 142 du CoBAT - Annexe B - rubriques :
 - n°19 : tous travaux d'infrastructure de communication introduisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et/ou du réseau environnant, et pour autant qu'ils ne soient pas visés par l'annexe A à l'exception de modifications qui sont limitées à des améliorations à la circulation des piétons et des cyclistes;
 - n°20 : aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000m²;
 - n°25 : parc de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2022 au 10/05/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que 6 réclamations, dont une pétition avec 47 signatures, ont été émises;

Considérant qu'une des 6 réclamations consiste en un amendement ou projet existant et suggère l'installation d'un skate-park sur minimum 50% de la superficie de la dalle de parking;

Considérant que des autres réactions reçues, qu'elles s'opposent à la présente demande, la soutiennent, ou visent à attirer l'attention sur certains aspects particuliers/complémentaires :

- *De façon générale :*
 - *L'inutilité du projet au niveau de l'aménagement et des circulations;*
 - *Le dénivelé entre l'avenue des Sophoras et le parking au droit de l'accès proposé;*
- *Stationnement :*
 - *Le manque de demande pour ce parking et le fait que le rapport d'incidences ne démontre pas une saturation du stationnement dans les rues avoisinantes;*
 - *Le contexte du changement de paradigme de mobilité et de besoins en stationnement suite au télétravail plus généralisé;*
 - *Plantations, maillage vert et bleu :*
 - *La perte d'espaces verts et de zones d'infiltration d'eau de pluie;*
 - *L'abattage d'arbres et la prise en compte de la situation existante;*

- La création d'une voirie supplémentaire à l'intérieur du square ainsi que l'emplacement de cette voirie et son possible décalage (pour éviter l'abatage d'arbres);
- La défiguration de l'espace vert central;
- L'absurdité d'abattre des sujets récemment plantés;
- Autres :
 - La présence d'un câble Proximus entre l'avenue des Sophoras et l'entrée du parking prévu;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 135 jours;

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

14/09/2018 : dépôt de la demande auprès de Urban.brussels - Direction de l'Urbanisme
 17/10/2018 : accusé de réception d'un dossier de la partie permis d'urbanisme complet;
 14/12/2018 : accusé de réception d'un dossier de la partie environnement complet;
 11/04/2022 au 10/05/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
 08/06/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

- Vu l'avis de la STIB du 06/11/2018;
 Considérant qu'il s'agit d'un avis favorable sans conditions;
- Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 08/11/2018;
 Considérant qu'il s'agit d'un avis favorable sous conditions;
- Vu l'avis d'Infrabel du 08/11/2018;
 Considérant que la chape d'étanchéité ne peut pas être abimée lors des travaux;
 Considérant qu'il faut prévenir Infrabel du début de ceux-ci;
 Considérant que la loi sur les chemins de fer du 27/04/2018, doit être respectée;
 Considérant qu'aucune dérogation ne sera accordée par Infrabel;
 Considérant qu'il s'agit d'un avis favorable sous conditions;
- Vu l'avis du Collège des Bourgmestres et échevins de et à Linkebeek du 08/11/2018;
 Considérant qu'il s'agit d'un avis favorable sans conditions;
- Vu l'avis de Bruxelles Environnement du 07/06/2022;
 Considérant que le parking sera accessible 7 jours sur 7, 24 heures sur 24 et ce, gratuitement;
 Considérant que des parkings vélos sont disponibles au niveau de la gare;
 Considérant que la demande de permis d'environnement vise l'aménagement de 87 places de parking à ciel ouvert sur une dalle existante, dont 2 places réservées aux travailleurs d'Infrabel;
 Considérant que le projet est destiné à servir de parking de délestage pour la gare;
 Considérant qu'il s'agit d'un avis favorable sans conditions;
- Considérant qu'aucun avis SIAMU n'a encore été rendu;
 Considérant qu'il aura lieu de respecter cet avis lors de la notification du permis;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- le projet vise à aménager un parking public de 87 places;
- le projet vise à réaménager le square entre les avenues des Sophoras et des Alisiers;
- le projet vise à créer un terminus de bus avec abribus et borne de recharge électrique;
- le projet vise également à installer des toilettes publiques et des bulles à verre;

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

- quant au stationnement :
 - la création d'un parking hors voirie pour les navetteurs sur la dalle existante au niveau de la gare de Linkebeek permet de rencontrer les objectifs du plan de mobilité puisqu'il facilite et encourage l'utilisation des transports publics;
 - la création de 87 emplacements hors voirie permettra de réduire le nombre d'emplacement en voirie pour un espace public plus qualitatif;
 - le parking se trouve à proximité immédiate de la gare de Linkebeek;
 - cette gare, située le long de la ligne 124 du chemin de fer connaîtra une augmentation de la fréquentation avec le développement du RER;
 - la sortie du parking prévue avenue des Sophoras crée une traversée piétonne inexistante actuellement, qui plus est à côté du nouvel arrêt de bus;
 - l'aménagement d'un trottoir traversant au niveau de l'accès au parking se justifie pour sécuriser le cheminement des piétons et le rendre plus confortable;
 - ce trottoir traversant se justifie uniquement si l'accès au niveau au parking reste à l'endroit prévu actuellement;
 - les deux accès piéton en pente du côté de l'avenue des Hospices permettent de récupérer la différence de niveau;

- il y a lieu de garantir un pourcentage de ces pentes conforme au RRU et au vade-mecum « accessibilité » édité par la Région de Bruxelles-Capitale;
- il y a lieu d'étudier l'accès depuis la rue des Hospices, accès prévu dans le projet initial d'Infrabel;
- quant au parking pour vélos :
 - le demandeur n'a pas retenu l'option d'installer des places vélos sur le parking Sophoras;
 - une possibilité de stationner des vélos existe à proximité du quai ouest
- quant au terminus bus :
 - ce projet a fait l'objet d'un travail commun entre la Commune d'Uccle et la STIB;
 - l'avenue des Sophoras est réaménagée afin d'y accueillir un terminus pour la nouvelle ligne 37 de la STIB;
 - cette nouvelle ligne a déjà été mise en service;
 - elle a actuellement son terminus sur la dalle;
 - la mise en œuvre du permis permettra de disposer d'un terminus plus adéquat/approprié;
 - un réaménagement est nécessaire au vue de l'exploitation optimale de cette ligne;
- quant à l'espace public :
 - il aurait été pertinent d'élargir le périmètre d'intervention à la nouvelle petite place créée à la suite de la construction du nouveau pont, au niveau des numéros 218 à 226 de l'avenue des Hospices;
 - cependant, par l'implantation du parking, le projet permet de maintenir une zone tampon qui sera utilisée dans le futur pour l'aménagement du RER vélo le long de la ligne 124;
 - le projet s'inscrit dans les objectifs du plan de mobilité puisqu'il réduit considérablement l'emprise du stationnement sur l'espace public, augmente la largeur des trottoirs et améliore la traversée piétonne le long de l'avenue des Hospices;
 - l'aménagement proposé pour l'espace public pourrait être plus qualitatif puisque celui-ci perpétue le plan du PPAS Tomberghof de 1953 en maintenant une berme centrale engazonnée de 11 à 20 mètres de large sans usage et crée une nouvelle voirie pour l'accès aux bulles à verre enterrées;
 - le site accueillera le futur terminus des bus électriques de la STIB et que la giration des bus doit donc être prise en compte;
 - l'étroitesse du trottoir le long du parking sur l'avenue des Sophoras impose de veiller à ne pas y disposer d'obstacle qui pourrait obstruer le cheminement des piétons et il y a dès lors lieu de privilégier le talus pour les poteaux ou mobilier urbain;
 - il y a donc lieu de déplacer le poteau d'éclairage implanté sur le trottoir et de prendre en compte la future implantation des équipements de recharge pour les bus;
- quant au maillage vert et bleu :
 - le projet augmente légèrement l'imperméabilisation des parcelles;
 - des infrastructures de gestion des eaux pluviales sont prévues (massif d'infiltration et canalisation d'égouttage surdimensionnée dans un but de tamponnage);
- quant aux équipements :
 - outre le parking, le terminus bus, les abribus, les toilettes publiques et les bulles à verre, la création d'un « skatepark » pourrait également être un équipement de nature à compléter les lieux;
 - Bruxelles et sa périphérie est en carence d'équipements sportifs de type « skatepark »;

En guise de conclusion :

- le projet améliore l'accessibilité du hub multimodal autour de la gare de Linkebeek;
- il répond à une demande locale et supra locale au niveau du stationnement;
- il crée une augmentation limitée de surfaces imperméables;
- il entre en compétition avec une autre projet d'installation de « skatepark » sur la même dalle de chemin de fer;
- la faisabilité de ce projet de « skatepark » n'a pas encore été étudiée;
- il s'agit d'une recommandation issue de l'enquête publique;
- considérant qu'il serait intéressant d'étudier la faisabilité du projet « skatepark » ainsi que sa compatibilité avec le projet de parking;
- considérant cependant que l'installation d'un skatepark ne fait pas l'objet de la présente demande;
- considérant que cela modifierait le programme du projet qui se trouve déjà dans un stade avancé;

Avis FAVORABLE non unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué aux conditions suivantes :

Conditions :

- Prendre en compte l'avis de Bruxelles Mobilité et déplacer le poteau d'éclairage hors du trottoir longeant le parking sur l'avenue des Sophoras ;
- Respecter l'avis d' INFRABEL et la loi sur les chemins de fer du 27.04.2018 ;
- Ne pas altérer l'étanchéité de la dalle ;
- Éviter l'abattage d'arbres côté avenue des Sophoras et limiter cet abatage à l'abattage d'un sujet, nécessaire à la giration du bus ;

- Compenser cet abattage par la plantation d'un nouveau sujet d'essence indigène sur le parterre central engazonné ou dans le parterre entre l'avenue des Sophoras et la dalle de parking ;
- Prévoir un aménagement alternatif afin d'éviter de couper l'îlot vert en 2 ;
- Prévoir des plantations entre les places de stationnement coté avenue des Alisiers ;
- Positionner l'entrée vers le parking côté rue des Hospices (comme actuellement pour le bus) ;
- Prolonger l'alignement d'arbres entre l'avenue des Sophoras et la dalle de parking au maximum en direction de l'avenue des Hospice, tout en gardant une largeur de trottoir conforme ;
- Étudier la possibilité de prévoir des plantations, même en bacs, entre les places de stationnement sur dalle ;
- Placer des bulles à verre de type non-enterrées ainsi que le container vêtements sur la dalle de parking à la place d'emplacements de stationnement ;
- Se concerter avec la STIB concernant l'installation d'une double toilette pour travailleurs de la STIB ainsi que pour le public (entre la dalle du parking et le terminus bus) ;
- Prévoir le positionnement exact de ce module toilettes et l'intégrer dans les plans ;
- Évaluer la possibilité de placer d'autres services à destination du public sur la dalle (comme p.ex. un skatepark, un module de street workout ou des jeux) ;
- Réduire le nombre d'emplacements pour véhicules motorisés de quelques unités afin d'installer les bulles à verre, le container à vêtements, ainsi qu'éventuellement d'autres services ;
- Étudier la possibilité d'avoir un accès direct pour piétons entre le terminus bus et le parking ;
- Étudier la possibilité de créer un troisième passage piéton vers le parterre central engazonné entre l'avenue des Sophoras n°2 et le parterre central, afin d'activer celui-ci ;

La Commune d'Uccle, demanderesse, s'abstient.