

Séance du 24 février 2021 / Zitting van 24 februari 2021

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 001/21 - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.523-2020 (article 177)
Situation : Drève d'Anjou 1-35/Avenue du Jonc 1-39/Drève de Touraine 1-25/
Avenue du Globe 229-249
Demandeur : SCRL Alliance Bruxelloise Coopérative - Monsieur Mohammed Boucham
(Isoler et rénover la couverture de la toiture en tuiles de 174 maisons rehausser
+/- 20cm du faite de la toiture en raison de l'épaisseur de l'isolant)
- 2) 005/21 - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.403-2020 (article 177)
Situation : Chaussée d'Alseberg 1398 (en face du n°1427)
Demandeur : Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles (STIB) -
Monsieur Renaud de Saint Moulin
(Démolir le sanitaire actuel et construire un sanitaire public (accessible PMR),
réaménager l'espace vert)

Uniquement pour avis de la CC :

- 3) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.609-2020 (article 177)
Situation : Chaussée de La Hulpe 55
Demandeur : Drohme Exploitation sa - Monsieur Michel Culot
(Installer une terrasse en bois aux abords du restaurant du Pesage)
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier - art.207§1a4 du CoBAT : bien classé
ou en cours de classement depuis maximum 2 ans (art.235))

-
- 4) 007/21 - Demande de permis de lotir PL n°143 bis (article 177)
Situation : Rue de la Pêcherie 152
Demandeur : SPRL Nicolas Bertrand Avocat - Maître Nicolas Bertrand
(Modification du permis de lotir n°143 (lot n°2))

Uniquement pour avis de la CC :

- 5) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.497-2020
Situation : Avenue des Chênes 67
Demandeur : M. et Mme David Ryckaert et Nathalie Declercq
(Mettre en conformité divers actes et travaux réalisés, au sein d'une habitation
unifamiliale, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme)
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur
à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 du CoBAT)

-
- 6) 006/21 - Demande de permis de lotir PL n°358bis (article 177)
Situation : Avenue Latérale 285 (entre les n°s 283 et 295)
Demandeur : Monsieur Arthur Sanchez Hernandez
(Modifier le permis de lotir n°358 du 09/08/1988 : divise le terrain en 3 lots au lieu
de 2 prévus)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 24/02/2021
objet n° 01

Dossier 16-45523-2020 - Enquête n° 001/21 - Article 177

Demandeur : Alliance Bruxelloise Coopérative

Situation : Drève d'Anjou 1 - 35, Avenue du Jonc 1 - 39, Drève de Touraine 1 - 25, Avenue du Globe 229 - 249

Objet : isoler et rénover la couverture de la toiture en tuiles de 174 maisons avec rehausse de +/- 20 centimètres du faîte de la toiture en raison de l'épaisseur de l'isolant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45523-2020 introduite auprès de URBAN-DU, en date du 04/09/2020, par l'Alliance Bruxelloise Coopérative;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler et rénover la couverture de la toiture en tuiles de 174 maisons, à rehausser de +/- 20 cm le faîte de la toiture en raison de l'épaisseur de l'isolant sur les bien sis Drève d'Anjou 1 - 35, Avenue du Jonc 1 - 39, Drève de Touraine 1 - 25, Avenue du Globe 229 - 249;

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

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 5 du Titre I : Hauteur d'une construction mitoyenne;
 - non-respect de l'article 6 du Titre I : Toiture (hauteur);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/01/2021 au 18/01/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

04/09/2020 : dépôt de la demande auprès de URBAN - DU;

08/10/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

04/01/2021 au 18/01/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/02/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

Attendu que la demande vise à isoler et rénover la couverture de la toiture en tuiles de 174 logements et donc de rehausser les toitures d'environ 20 centimètres;

Considérant que le projet concerne 174 logements qui, ensemble, forment un quartier cohérent à caractère uniforme;

Considérant que sur ces 174 logements, 63 maisons sont implantées sur le territoire de la Commune d'Uccle;

Considérant que le projet propose de rénover les toitures de ces logements, et que plus précisément :

- le ragréage complet des maçonneries extérieures de la cheminée est envisagé ainsi que la pose d'une dalle de couverture;
- une rehausse des versants de toiture correspondant à la rehausse impliquée par l'isolant;

- tous les éléments d'habillage en PVC seront retirés, laissant en apparent les anciennes boiseries qui seront ragréées et repeintes en blanc;
- la couverture en tuiles sera complètement remplacée par une nouvelle couverture en tuiles (la dimension des tuiles proposées sera adaptée à la configuration des pentes et du coyau existant);
- les tabatières et les velux fenêtres dans le plan des versants de toiture existantes seront remplacées par des éléments neufs (au droit de toutes les ventilations existantes en prolongement de la ventilation secondaire du réseau d'égouttage, un accessoire de ventilation « type tuile » sera mis en place);
- les gouttières seront remplacées par des éléments neufs en zinc de profil similaire à l'existant;
- les descentes d'eau pluviales seront remplacées par des éléments neufs en zinc avec, en raccord avec le réseau d'égouttage, une souche d'eau pluviale en fonte;
- l'étanchéité en zinc des auvents au droit des portes d'entrée sera remplacée par une couverture en étanchéité bitumineuse et un profil de rive en aluminium de couleur noire, couvrant l'élément de structure en béton, éventuellement ragréé;

Considérant que la rénovation et donc la pose de l'isolant implique une rehausse de la toiture;

Considérant que le volume ajouté déroge à l'article 6 (toiture hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU);

Considérant que l'ajout de cette rehausse découle de la nécessité d'isoler qualitativement les maisons;

Considérant que l'isolation de la toiture soit appliquée de manière cohérente sur 174 logements, afin de ne pas porter atteinte au caractère uniforme du quartier; que, par conséquent, cet aménagement s'accorde de manière harmonieuse au cadre bâti environnant;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est raisonnable et acceptable;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux;

Considérant que ce projet servira désormais de modèle pour toutes les autres demandes/rénovations similaires à venir dans ce quartier afin de préserver l'unité du quartier;

Considérant qu'il serait souhaitable qu'une demande groupée des autres propriétaires privés soit introduite en une demande unique afin de bénéficier de la demande actuelle tant du point de vue technique, esthétique, que pécuniaire;

Considérant que les 43 maisons restantes appartiennent à des propriétaires privés, lesquels sont invités à envisager des travaux de rénovation en harmonie avec ceux proposés dans la présente demande de permis d'urbanisme;

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 dérogation au règlement régional d'urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 24/02/2021
objet n° 02

Dossier 16-45403-2020 - Enquête n° 005/21 - Article 177

Demandeur : Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles c/o Monsieur Renaud de Saint Moulin

Situation : Chaussée d'Alseberg 1427

Objet : démolir le sanitaire actuel et construire un sanitaire public (accessible PMR) et réaménager l'espace vert

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45403-2020 introduite, en date du 22/04/2020, par la Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles c/o Monsieur Renaud de Saint Moulin;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir le sanitaire actuel et construire un sanitaire public (accessible PMR) et réaménager l'espace vert sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 1427;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 46bis « Fond de Calevoet », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Ord. 91 - Arrêté PM Tot » en date du 17/10/1996 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que le projet se situe le long d'un axe pénétrant, d'une grande voirie urbaine et d'un corridor de mobilité du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018;

Considérant que le projet se situe dans une zone de renforcement de la connectivité du réseau écologique au PRDD;

Considérant que le projet se situe sur le territoire communal d'Uccle; que le projet se situe sur une parcelle encore non-cadastrée;

Considérant que la place est située le long d'une voirie régionale;

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°3.5.1 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/01/2021 au 08/02/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

22/04/2020 : dépôt de la demande;

01/07/2020 : envoi du dossier pour demande d'avis du Collège;

25/01/2021 au 08/02/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/02/2021 : 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 en ordre continu formé essentiellement d'immeubles mixtes de commerce et logements (ceci plus particulièrement le long de l'axe structurant de la chaussée d'Alseberg), ou d'immeubles monofonctionnels de logements;
- La parcelle concernée par la demande, se situe au niveau du terminus « Van Haelen » de la ligne de tram 51 de la STIB, en face du n°1427;

- Actuellement un sanitaire provisoire est installé à côté de la dépose vélo, entre la voirie et les rails de tram;

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

- La suppression de la sanisette actuelle;
- La pose d'une nouvelle sanisette contre la zone verte actuelle avec revêtement de façade en béton traité avec peinture polyuréthane et toiture végétalisée de type extensive;
- L'extension de la zone verte de part et d'autre du nouveau module avec de nouvelles plantations;
- La relocalisation de la petite rampe d'accès aux quais du terminus, vers les arceaux vélos, à 3m de sa position actuelle, sans modification du nombre d'arceaux avec garantie d'une aire de rotation d'1,50m devant le nouveau sanitaire;
- L'adaptation des garde-corps;

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

- Considérant la volonté de proposer une stratégie « diversité » et de garantir l'offre d'accessibilité aux sanitaires autant pour les hommes que pour les femmes, l'amélioration des infrastructures sanitaires est souhaitable;
- Considérant l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du 29/01/2004 relatif aux permis à durée limitée ; que son article 1 mentionne au point 11 que les installations sanitaires et de propreté publique ont une durée de validité du permis de 15 ans;
- l'édicule est de type « Standard »;
- ses faces sont composées de béton dont le revêtement est en peinture en polyuréthane de ton vert foncé, comme précisé en séance;
- il dispose d'une toiture verte, l'édicule ne dépasse pas les 10m² et il a une hauteur de 2,50m;
- Considérant que l'édicule projeté est composé d'un sanitaire accessible aux employés de la STIB mais également au public et aux personnes à mobilité réduite;
- le sanitaire est entièrement automatique et dispose d'une zone technique intérieure;
- le nouvel édicule est implanté approximativement en lieu et place de la sanisette existante qui sera démolie;
- les raccords aux impétrants seront réutilisés;
- le sanitaire est implanté contre la zone verte actuelle qui sera étendue de part et d'autre du nouvel édicule dans le prolongement de son axe;
- Considérant que le réaménagement entraîne le déplacement de la rampe d'accès aux quais du tram;
- elle sera repositionnée à 3 mètres de sa position actuelle;
- les gardes corps seront adaptés au nouvel aménagement de part et d'autres de la rampe;
- Considérant que l'objectif du projet est de :
 - répondre aux recommandations du conseil de la diversité effectué en 2014, dont l'un des objectifs prioritaire est de promouvoir l'emploi féminin;
 - répondre à la politique d'amélioration des conditions de travail des employés de la STIB en proposant un local de repos chauffé et confortable à destination des chauffeurs lors de leurs poses;
- Considérant que le sanitaire s'implante relativement bien dans la zone enherbée élargie;
- qu'il garantit une aire de rotation de 1,50 mètres pour l'accessibilité PMR en trottoir;
- Considérant que la STIB souhaite assurer annuellement une progression moyenne de 5% de femmes au sein du personnel féminin et adapter le réseau de tram et bus (terminus) à la mixité de genre ;
- que pour ce faire la STIB prévoit d'adapter les infrastructures à la mixité de genre, soit par leur fonctionnement (sanitaire individuel avec nettoyage automatique) soit par leur destination (séparation physique H/F) ;
- Considérant que les objectifs sont louables et que la demande est justifiée;
- que l'équipement projeté est nécessaire à l'exploitation de la ligne de tram et de bus ;
- Considérant que la STIB souhaite, à juste titre, harmoniser l'ensemble des édicules à implanter en Région de Bruxelles-Capitale, afin de permettre une identification aisée de l'équipement au public ;
- qu'à cette fin, la STIB propose un nombre restreint de versions des édicules ;
- Considérant de ce qui précède l'édicule a un aspect sobre et épuré et il s'intègre convenablement à son environnement ;
- Considérant que le projet améliore de manière significative la propreté publique et profite à tous les usagers de l'espace public ; qu'il permet l'accessibilité de l'équipement prévu aux PMR ;
- que le projet est conforme au bon aménagement des lieux à condition de respecter les condition du présent permis ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - Considérant que la sanisette existante revêt un caractère temporaire et mobile;
 - Considérant que la proposition d'un module fixe garantit la pérennité de l'édifice;
 - Considérant les aménagements paysagers proposé et l'intégration de la nouvelle sanisette entre diverses plantations;
 - Considérant que l'ensemble des interventions constituent une amélioration au niveau de l'impact visuel, la demande est acceptable;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 24/02/2021
objet n° 03

Dossier 16-45609-2020 - Article 177

Demandeur : S.A. DROHME EXPLOITATION c/o Monsieur Michel Culot

Situation : Chaussée de La Hulpe 55

Objet : installer une terrasse en bois aux abords du restaurant du Pesage

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45609-2020 introduite en date du 16/09/2020 par la S.A. DROHME EXPLOITATION c/o Monsieur Michel Culot;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à installer une terrasse en bois aux abords du restaurant du Pesage sur le bien sis chaussée de La Hulpe 55;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 235 du CoBAT, étant donné qu'elle concerne un bien relevant du patrimoine immobilier classé;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/09/2020 : dépôt de la demande;

25/11/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis auprès des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement;
- la CRMS;

24/02/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement émis le 14/12/2020 favorable à condition de :
 - Respecter les mesures d'atténuation d'incidences sur la faune et la flore de l'étude d'incidence du bureau Aries Consulting de février 2017;
 - Se conformer au plan lumière PU122 (indice E);
- l'avis de la CRMS émis le 16/12/2020, favorable à condition de :
 - limiter l'éclairage à un point par table, de couleur ambrée, sans émission d'UV;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Considérant que la demande est située en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;
- Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 02.12.1959 qui classe comme site la Forêt de Soignes dont fait partie l'Hippodrome de Boitsfort;
- Considérant que le projet se situe à proximité directe d'une zone Natura2000
- Vu le permis d'urbanisme 16/PFU/584128 visant à réaménager l'hippodrome de Boitsfort, notifié par le fonctionnaire délégué le 19/11/2019 et actuellement suspendu par le conseil d'état;
- Considérant que le projet vise à installer une terrasse en bois (2x90m²) aux abords du restaurant du Pesage;
- Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 235 du CoBAT, étant donné qu'elle concerne un bien relevant du patrimoine immobilier classé;

- Considérant l'avis conforme émis par la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) du 16/12/2020, favorable à condition de limiter l'éclairage à un point par table, de couleur ambrée, sans émission d'UV;
- Considérant l'avis de Bruxelles Environnement du 14/12/2020, favorable à condition de :
 - Respecter les mesures d'atténuation d'incidences sur la faune et la flore de l'étude d'incidence du bureau Aries Consulting de février 2017;
 - Se conformer au plan lumière PU122 (indice E);
- Considérant qu'actuellement, le site sur lequel s'implante le projet est constitué de zones engazonnées entourant le bâtiment du pesage;

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

- Considérant que l'installation consiste en deux éléments en bois de 90m² chacun, situés à l'ouest et au sud du bâtiment du pesage;
- Considérant qu'elle est matérialisée par des panneaux de coffrage en bois de récupération posés sur des chevrons transversaux soutenus par des plots; que ces planchers se trouvent à distance du bâtiment et ne le touche pas; que cette installation est démontable et réversible;

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

- Considérant que la présente demande remplace la terrasse en dur prévue dans l'aménagement autorisé par le permis 16/PFU/584128 délivré le 19/11/2019 et actuellement suspendu;
- Considérant que l'installation des terrasses en bois est totalement réversible et qu'elle permettra aisément soit de mettre en œuvre l'aménagement prévu par le permis 16/PFU/584128 après l'obtention d'un nouveau permis d'urbanisme, soit de revenir à la situation de pristin état (pelouse);
- Considérant que les nuisances lumineuses sur le site Natura 2000 tout proche doivent être prises en compte dans l'utilisation des terrasses en soirée; qu'il y a lieu de limiter l'éclairage à un point par table, de couleur ambré, sans émission d'UV, comme prévu dans le permis initial;
- Considérant qu'il y a lieu de respecter les réserves émises par l'avis de la CRMS;
- Considérant que l'installation de deux terrasses aux abords du restaurant du Pesage pour une surface totale de 180 m² est conforme à l'affectation des lieux;
- Considérant que ces travaux contribuent à la mise en valeur de ce bien;

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

- Limiter l'éclairage à un point par table, de couleur ambré, sans émission d'UV;

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.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 24/02/2021
objet n° 04

Dossier PL 143 BIS - Enquête n° 007/21 - Article 177

Demandeur : S.P.R.L. NICOLAS BERTRAND AVOCAT - Maître Nicolas Bertrand

Situation : Rue de la Pêcheurie 152

Objet : Modification du permis de lotir n°143 (Lot n°2)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis de lotir n° PL 143 BIS introduite, en date du 05/10/2020, auprès de URBAN-DU, par la S.P.R.L. NICOLAS BERTRAND AVOCAT c/o Maître Nicolas Bertrand;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à la modification du permis de lotir n°143 (Lot n°2) sur le bien sis Rue de la Pêcheurie 152;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°2 du permis de lotir (PL) n°143, octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 20/12/1967, et se conforme à ce permis de lotir;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un 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 :
 - non-respect de l'article n°4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/01/2021 au 08/02/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

05/10/2020 : dépôt de la demande auprès de URBAN - DU;

17/11/2020: accusé de réception d'un dossier complet et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

25/01/2021 au 08/02/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/02/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à modifier le permis de lotir n°143 du 20/12/1967 en vue de transformer la zone de recul du lot 2 en une zone de recul latérale et de prévoir une petite surface constructible pour une extension de la troisième façade du n°152 de la rue de la Pêcheurie;

Situation existante et motivation :

Considérant que la demande porte sur la parcelle cadastrée n°96^F4 formant le lot 2 du permis de lotir n°143 délivré le 20/12/1967;

Considérant que le lot 2 n'a pas été mis en œuvre;

Considérant que les lots 3 et 4 n'ont aucune existence légale en tant que lot d'un permis de lotir puisque le fonctionnaire délégué avait émis un avis défavorable pour ce qui concerne ces 2 lots, étant donné que « la construction dans cette partie de la propriété met en péril le projet du Ring Sud de Bruxelles, à

l'étude » et que la décision du Collège des bourgmestres et échevins du 20/12/1967 limite explicitement le permis de lotir aux seuls lots 1 et 2;

Considérant qu'à ce jour, la parcelle initialement prévue pour le lot 4 est occupée par un bâtiment technique;

Considérant que le lot 1, construit fin des années 1970 semble être occupé par plusieurs appartements, ce qui correspond à l'avis du fonctionnaire délégué qui précise que « deux ou trois logements peuvent être autorisés dans le bâtiment à construire sur le lot n°1 »;

Considérant que le demandeur est propriétaire du 152 rue de la Pêcheurie ainsi que du terrain attenant qui forme le jardin de sa maison 3 façades; que la propriété est située sur deux parcelles cadastrales qui forment un ensemble (parcelle n°113L2 et parcelle 96^E4); au sein duquel la parcelle 96^E4 est le lot 2 du permis de lotir;

Considérant que le demandeur désire ajouter une extension latérale à sa maison 3 façades du 152 rue de la Pêcheurie; que cette extension empièterait partiellement sur la zone de recul du lot 2 du permis de lotir 143;

Considérant que la demande vise à modifier le permis de lotir en vue de transformer la zone de recul du lot 2 en une zone de recul latérale et de prévoir une petite surface constructible pour une extension de la troisième façade du n°152;

Considérant que le lot 2 forme le jardin du numéro 152, les prescriptions urbanistiques du permis de lotir sont modifiées comme suit dans l'annexe 2 jointe au dossier, à savoir (*modifications*) :

Annexe 2

Prescriptions urbanistiques.

Lots 1, 2 et 3

Destination :

Réservés à la résidence uniquement. Tout commerce est interdit.

Lot 1 : villa avec façade latérale.

Lot 2 : villa isolée unifamiliale. *Dans le cas d'un regroupement avec la parcelle voisine du numéro 152 de la rue de la Pêcheurie, la construction peut être destinée à une fonction complémentaire et accessoire à celle du logement principal.*

Lot 3 : villa isolée à caractère familial et comportant maximum 2 logements.

Implantation :

Conformément aux indications du plan, celles-ci constituant des maxima.

Gabarit :

Lot 1 : deux étages avec éventuellement des chambres dans la toiture.

Lot 2 : rez-de-chaussée avec ~~éventuellement des chambres dans la toiture~~ *toiture ou étage en retrait.*

Zone avant du lot 2 : deux niveaux.

Lot ~~2 et~~ 3 : rez-de-chaussée avec éventuellement des chambres dans la toiture.

Toitures :

Lot 1 : toiture en tuiles rouges ou noires, inclinée à 40°.

Lot 2 : *toiture à deux pans inclinée à 40° ou étage en retrait avec toiture plate inclus dans un gabarit formant un angle de 45° avec les façades.*

Lot ~~2 et~~ 3 : voir annexe 1b

Jardin :

Cette zone est réservée aux plantations d'ornement. Sur le lot 3, des dépendances sont autorisées. Celles-ci seront construites dans un même style architectural et dans les mêmes matériaux que la bâtisse principale. Elles seront érigées à minimum 4m des limites mitoyennes et à minimum 8m de la bâtisse principale. La hauteur totale ne pourra excéder 2,50m sous corniche et la superficie maximum sera de 35 m².

Clôture :

Les zones de recul seront clôturées par des murets bas de maximum 50cm de hauteur ou par une haie vive de maximum 1m de hauteur.

Sur les limites mitoyennes, seule la haie vive sera autorisée. Hauteur maximum 1m.

Occupation du sol :

Dans les limites prévues au plan, avec maximum :

Lot 1 : 1/5 de la superficie totale du lot.

Lot 2 : 1/6 de la superficie totale du lot *pour la partie arrière. La totalité de la zone avant peut être bâtie.*

Lot 3 : 1/8 de la superficie totale du lot. (dépendances comprises).

Considérant que la nouvelle zone constructible à front de rue s'étend sur une profondeur de 13m du côté du n°152 et que le gabarit de construction dans cette zone de bâtisse est limité à 2 niveaux (donc R+1);
Considérant que la dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme Art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ne s'applique pas puisqu'il ne s'agit pas ici d'une construction mitoyenne mais d'une construction de type 3 façades;

Considérant cependant qu'il n'y a pas lieu de prévoir une zone bâtissable à rue qui dépasse de plus de 3m la profondeur de la maison sise au n°152 de la rue de la Pêcherie, afin de respecter les prescriptions du RRU en matière de construction de type 3 façades;

Considérant que la zone constructible à front de rue respecte le RRU en ce qu'une zone de recul latérale est maintenue, que celle-ci est similaire au recul latéral prévu pour le lot 1, à savoir 3 mètres;

Considérant que les zones de construction des lots 1 et 2 sont distantes de minimum 14m, soit la largeur d'une belle avenue et que ceci permet de conserver une respiration dans la rue;

Considérant cependant qu'il y a lieu de préciser plus distinctement les prescriptions liées à l'occupation du sol, en ce qu'elles scindent la superficie constructible entre la partie avant et la partie arrière; que pour la partie arrière, les prescriptions évoquent 1/6 de la superficie totale du lot alors que la totalité de la zone avant peut être bâtie;

Considérant que si une nouvelle zone de bâtisse est consentie côté rue pour permettre l'extension de la maison sise au 152 de la rue de la Pêcherie, il est opportun de réduire la superficie constructible en partie arrière du lot 2;

Considérant dès lors qu'en partie arrière, la superficie de construction possible devra se limiter à 1/8 de la superficie totale du lot 2 et qu'il y a lieu de préciser qu'en partie avant, la totalité de la zone *constructible* avant peut être bâtie et qu'elle doit se limiter à une profondeur égale à la profondeur de la maison sise au 152 de la rue de la Pêcherie + 3m maximum;

Considérant que le projet demande la possibilité de placer des toitures plates sur les nouveaux volumes;

Considérant la transformation de la maison sise au n°152 de la rue de la Pêcherie suite à un permis d'urbanisme délivré par la commune d'Uccle en 2013;

Considérant que ce permis a autorisé la mise en œuvre d'une toiture plate sur cette maison;

Considérant que la demande actuelle est donc cohérente avec son contexte immédiat et est acceptable;

Considérant qu'il y a lieu, pour une meilleure compréhension de ce permis de lotir, d'épurer les plans et de le limiter aux lots 1 et 2, puisque le fonctionnaire délégué avait en 1967, marqué son opposition à la création des lots 3 et 4;

Considérant également, par rapport aux lots refusés, que le permis d'urbanisme n°16-38101-2007 a autorisé la construction du poste de haute tension « Pêcherie » sis rue de la Pêcherie n°154-156, sur les parcelles cadastrées n°136N, n°136S (constituant le lot 4 refusé à l'occasion de la délivrance du permis de lotir) et que cette importante installation technique du réseau de distribution d'énergie électrique à l'échelle de plusieurs quartiers utilise depuis la totalité de la largeur du chemin d'accès vers les terrains de fond;

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

- Actualiser les plans du permis de lotir en fonction de l'avis du fonctionnaire délégué de 1967, en supprimant les lots 3 et 4 qui n'ont pas d'existence légale dans le permis de lotir délivré par le Collège des bourgmestre et échevins le 20/12/1967 et en adaptant les prescriptions liées au nombre de logements admissibles sur le lot 1;
- Limiter la profondeur de la zone de bâtisse avant à 3m de la façade arrière du corps principal de la maison sise au 152 de la rue de la Pêcherie;
- Modifier l'annexe 2 en retirant les références au lot 3 qui n'a pas d'existence légale;
- Modifier l'annexe 2 – Occupation du sol : lot 2 partie arrière : 1/8^{ème} de la superficie totale du lot 2 au lieu de 1/6;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la modification du permis de lotir peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que la zone de bâtisse sera davantage intégrée à son environnement urbain proche, et équilibrant la construction avant avec l'emprise du futur immeuble arrière ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation au RRU pour l'immeuble avant sera réduite ;

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;

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 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 24/02/2021
objet n° 05

Dossier 16-45497-2020 - Avis de la Commission de Concertation

Demandeur : Monsieur David Ryckaert et Madame Nathalie Declercq

Situation : Avenue des Chênes 67

Objet : mettre en conformité divers actes et travaux réalisés, au sein d'une habitation unifamiliale, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45497-2020 introduite, en date du 09/09/2020, par Monsieur David Ryckaert et Madame Nathalie Declercq;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité divers actes et travaux réalisés, au sein d'une habitation unifamiliale, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme sur le bien sis avenue des Chênes, 67;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

09/09/2020 : dépôt de la demande;

10/11/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/02/2021: accusé de réception d'un dossier complet;

24/02/2021 : 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 en ordre ouvert et semi-ouvert;
- Dans ce quartier, l'avenue des Chênes comprend ces différents types d'habitat, dont les implantations sont très différenciées, notamment en fonction du relief particulier de chaque parcelle;
- L'avenue des Chênes présente une diversité importante de typologies architecturales;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est située à l'angle de l'avenue des Chênes et de la drève du Sénéchal, voirie montante depuis la chaussée de Waterloo, induisant de ce fait une différence de niveau d'au moins un étage entre la façade du côté de la drève du Sénéchal et celle du côté des Chênes;
- Le bien existant s'implante légèrement en retrait par rapport à la drève du Sénéchal, laissant un recul plus important du côté de l'avenue des Chênes et de l'entrée principale du bâtiment;
- La villa a été bâtie début des années 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-7925-1933, et a fait l'objet de plusieurs modifications, dont l'aménagement des combles en pièces de rangement (16-15427-1950) et la construction d'une annexe (16-17707-1954) sur deux niveaux pour la création de chambres supplémentaires et pour la rehausse en toiture d'un niveau avec toiture en pente;
- Dans la situation de fait :
 - En 2012, les deux escaliers ont été supprimés au profit d'un nouvel escalier dans l'arrondi existant en façade avant avec modifications spatiales, engendrant des modifications structurelles;

- En 2014, une véranda a été construite au-dessus du garage et remplacée ultérieurement, par une nouvelle véranda en aluminium en même temps que la rénovation de la terrasse au-dessus du garage;
- En 2014 également, des modifications structurelles ont été réalisées, telles que des ouvertures de baies (entre la véranda et la cuisine) et des modifications non structurelles, telles que la suppression de châssis (au niveau du salon), ou encore le remplacement de châssis avec stores intégrés (en PVC et suppression de l'allège dans l'arrondi (du côté de l'avenue des Chênes);
- En 2015-2016, le toit a été isolé, avec remplacement des tuiles, et l'escalier hélicoïdal a été prolongé vers les combles aménagées de 2 chambres et d'une salle-de-bain;
- En 2018, des modifications ont été réalisées au niveau du rez-de-chaussée, du côté de la drève du Sénéchal;
- La tuyauterie d'une cheminée court le long de la façade avant;
- Le jardin a subi peu de modifications et est largement aménagé en pleine terre et végétalisé;
- La parcelle est close, du côté de la drève du Sénéchal, par une haie devant le bâtiment et une palissade grillagée (avec plantes grimpantes) autour du terrain et du côté de l'avenue des Chênes par ce même treillis;

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

- Le programme prévoit la mise en conformité des actes et travaux réalisés depuis 2012 et sans l'obtention préalable des permis d'urbanisme requis;

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

- Bien que l'ensemble des modifications intérieures puisse être acceptable, les modifications apportées au niveau des façades du bâtiment suscitent des remarques et des objections et peuvent difficilement être mise en conformité en l'état;

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

- en matière de programme :
 - la maison conserve un programme de maison unifamiliale;
 - au niveau du sous-sol (rez-de-chaussée du côté de la drève du Sénéchal), un local de profession libérale, avec accès indépendant, a été aménagé avec une superficie de 30,20m² ainsi qu'une petite salle-de-douche;
 - considérant les faibles dimensions de ce local et l'accès maintenu vers le logement principal, cet aménagement peut être envisagé;
 - le réaménagement spatial, avec l'aménagement des chambres au niveau des combles, et maintien des normes d'habitabilité qualitative répond aux normes actuelles du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - les modifications au niveau des façades, induisent des remarques et des objections;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le volume a été légèrement augmenté suite à la reconstruction de la véranda infractionnelle et n'augmente que très légèrement le P/S (de 0,59 à 0,61), l'imperméabilité de la parcelle, quant à elle, reste inchangée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les divers actes et travaux, n'ont pas modifié le solde de la parcelle et le taux de perméabilité du terrain reste de 60%;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le double garage est accessible depuis la drève du Sénéchal;

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, l'application de l'art. 207 §1a.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - Le remplacement des menuiseries existantes par des châssis en PVC, bien que conservant les divisions, ne peut être acceptée au regard de la typologie particulière de cette maison;
 - Le remplacement de la porte d'entrée s'est faite au détriment du cintrage grevant l'une des caractéristiques patrimoniales et les diverses modifications effectuées au niveau des baies ont significativement modifié les proportionnalités des façades originelles;
 - Cependant, cette dernière a été maintenue en bois et peut de ce fait, être mise en conformité;
 - La véranda est peu esthétique et s'accorde peu au bâtiment existant faisant totalement fi de la typologie originelle;

- La sortie de cheminée en métal marque une rupture au niveau de la façade avant, et ne peut être acceptée, il y a lieu de la supprimer et de proposer une évacuation par la toiture, via des conduits intérieurs;
- Considérant en guise de conclusion, que l'ensemble des actes et travaux réalisés en infraction, ne peuvent être mis en conformité en l'état et qu'il y a lieu de restituer des éléments du permis antérieurs et originels ;

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

- Restituer des châssis en bois de teinte blanche et dont les divisions des étages correspondent aux caractéristiques du permis initial (divisions) dont la référence est n° 16-7925-1933 ;
- Proposer un aménagement paysager au niveau de la zone au-dessus du garage, conforme à la demande de permis octroyée pour ce garage. Des balustrades de typologie correspondante au bâtiment existant, peuvent être proposée afin de sécuriser la zone ;
- Limiter la terrasse au-dessus du garage en recul par rapport à la voirie afin d'en minimiser la visibilité ;
- Proposer une extension en place de la véranda en infraction, et ce en matériaux pérennes et dont la typologie est cohérente avec le bâtiment ;
- Supprimer le conduit de cheminée qui sort en façade et restituer la sortie en toiture ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'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 qu'en ce qui concerne la mise en conformité :

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 24/02/2021
objet n° 06

Dossier PL/358/bis - Enquête n° 006/21- Article 177

Demandeur : Monsieur Arthur Sanchez Hernandez

Situation : Avenue Latérale entre les n°s 283 et 295

Objet : Modifier le permis de lotir n° 358 du 09/08/1988 : diviser le terrain en 3 lots au lieu de 2 prévus

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de modification de permis de lotir n° PL/358/bis introduite, en date du 04/09/2020, par Monsieur Arthur Sanchez Hernandez;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Modifier le permis de lotir n° 358 du 09/08/1988 : diviser le terrain en 3 lots au lieu de 2 prévus sur le bien sis Avenue Latérale entre les n°s 283 et 295;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS N° 50 HAMOIR-OBSERVATOIRE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Ord. 91 - Arrêté PPAS » en date du 1999-05-27 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande vise la modification du permis de lotir (PL) n° 358 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins;

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§11,2 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 d'une construction mitoyenne du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/01/2021 au 08/02/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Densité trop importante;*
- *Gabarit excessif et disproportionné;*
- *La profondeur devrait être réduite à 9 m + 3 m d'annexes au lieu de 12 m et 4 m;*
- *Pour réduire l'impact des nuisances de perte d'ensoleillement, réduire la profondeur du 1er étage à 9m, limiter la hauteur du bâtiment à 8m, limiter la pente de toiture à 30°;*
- *Préciser le P/S et le limiter à 0.65;*
- *Hauteur et profondeur pas adaptées : « la longueur au sol, de 16m, est plus longue que celle que nous avons, qui est de 12m »;*
- *La profondeur des annexes va assombrir le jardin voisin;*
- *Perte de luminosité sur le terrain et dans la maison voisine;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

04/09/2020 : dépôt de la demande à la Région;

19/10/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'Uccle;

25/01/2021 au 08/02/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/02/2021 : 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 :

- Considérant que le bien se situe le long de l'avenue Latérale, entre les numéros 283 et 295;
- Considérant que la parcelle concernée par la demande fait partie du permis de lotir n° 358 délivré par le Collège des bourgmestre et échevins en date du 09/08/1988;
- Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;
- Considérant que le bien se situe dans le PPAS n°50 HAMOIR-OBSERVATOIRE du 27/05/1999 en zone d'habitat en ordre continu;
- Considérant que le bien se situe à la limite de la zone de protection du monument « L'Abreuvoir » situé de l'autre côté du chemin de fer;
- Considérant que la demande porte sur les parcelles cadastrées n°59K12 et 59T9 formant les 2 lots du permis de lotir n°358 délivré le 09/08/1988;
- Considérant qu'il s'agit de la modification du permis de lotir dans le but de diviser le lotissement en 3 lots au lieu de 2 et d'adapter les prescriptions en fonction du PPAS n°50, ultérieur au permis de lotir initial;
- Considérant que le quartier dans lequel se situe la demande est très cohérent urbanistiquement parlant, composé essentiellement de maisons unifamiliales de typologie « bel-étage » et implantées uniquement d'un seul côté de l'avenue; en effet, la rangée de maisons est située sur le versant vallée qui surplombe la ligne 26 de chemin de fer et le quartier Saint-Job en contrebas, de l'autre côté du chemin de fer;
- Considérant que les deux parcelles qui nous occupent forment une dent creuse entre les numéros 283 et 295;
- Considérant que la propriétaire des deux parcelles concernées par le permis de lotir a donné ses terrains à ses trois enfants;
- Considérant que ces nouveaux propriétaires projettent de construire chacun une maison d'habitation unifamiliale de type bel-étage sur ces terrains;
- Considérant que les deux parcelles sont relativement larges (8,50 m et 8,25 m);
- Considérant que les terrains situés dans l'environnement immédiat et plus particulièrement dans le PPAS n°50 ont généralement une largeur de l'ordre de 5 m;
- Considérant que l'objet de la demande de division en trois lots offrirait alors des parcelles dont la largeur serait comprise entre 5,36 et 5,64 m, ce qui semble cohérent et adapté à l'ensemble des parcelles situées dans ce PPAS;
- Considérant que les prescriptions urbanistiques du lotissement sont adaptées en fonction des prescriptions du PPAS n°50 auquel il appartient, notamment pour l'emprise au sol des volumes principaux sur 12,00m de profondeur et 4,00m successivement pour les volumes annexes d'un seul niveau et pour les hauteurs sous corniche de maximum 10,50 m;

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

- Considérant que les modifications des prescriptions sont les suivantes :
 - Article 1 : Généralités :
 - 1.1 Inchangé
 - 1.2 Modifié :

Toute construction devra séparer les eaux pluviales des eaux usées. Les eaux usées devront obligatoirement être déversées à l'égout public. Les eaux pluviales devront être déversées dans une citerne dont la capacité devra être calculée suivant la norme de 33l/m² de toiture, le trop-plein devra aboutir dans un dispositif d'infiltration dans le sol dimensionné lui aussi à raison de 33l/m².

Si l'infiltration des eaux pluviales s'avère impossible pour une raison valable, les eaux pluviales seront déversées dans une citerne dont la capacité devra être calculée selon la norme de 33l/m² de toiture, de type bassin d'orage dimensionné suivant la norme de 33l/m² de toiture avec ajutage de diamètre 25mm raccordé à l'égout public.
 - 1.3 Inchangé
 - 1.4 Inchangé

1.5 Inchangé

1.6 Ajouté :

Trottoir : démontage intégral du trottoir (revêtement et bordures » et reconstruction obligatoire selon les prescriptions du Règlement Communal relatif aux trottoirs (voir schéma).

○ Article II : Prescriptions

2.1 Inchangé

2.2 Modifié :

Implantation :

Les constructions sont édifiées à l'alignement, elles sont mitoyennes.

Les périmètres constructibles correspondent aux prescriptions du plan.

Pour le volume principal, gabarit en profondeur minimum 9,00m – maximum 12,00m,

Pour les volumes annexes d'un seul niveau maximum 4,00m;

Implantation altimétrique :

Le niveau rez-de-chaussée à construire sera obligatoirement référencé par rapport à un point fixe clairement identifiable et stationnable avec une mire (seuil voisin, taque d'égot stable,...).

Des murs œillères : inchangé.

2.3 Modifié :

Gabarit :

Le gabarit sera obligatoirement de : rez-de-chaussée + 2 étages + toiture.

La hauteur en façade à rue sera de 10,50m au maximum;

La corniche à la façade arrière se situera au même niveau que celle à façade à rue.

2.4 Modifié :

Toitures :

Les toitures seront obligatoirement à versants et présenteront une inclinaison de 30° à 45°max.

2.5 Modifié :

Matériaux :

Les façades principales seront en matériaux de parement, de teinte naturelle ou peintes dans des tons clairs. Ceci est valable pour toute façade ou partie de façade latérale ou arrière qui serait visible des artères.

L'utilisation de matériaux est subordonnée au respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles avoisinants.

L'accord et l'harmonisation avec les bâtiments voisins sont également requis en ce qui concerne les matériaux de parement et de toiture, leur aspect et leurs couleurs.

3.0 Inchangé;

- Considérant que ces prescriptions rencontrent parfaitement les objectifs du PPAS dans lequel le permis de lotir est situé et qu'il met en avant une harmonisation avec les bâtiments voisins tant au niveau de l'implantation, du gabarit, des toitures que des matériaux;
- Considérant que la division en 3 lots plutôt qu'en 2 permet de retranscrire un parcellaire plus en cohérence avec la rangée de maisons dans laquelle le lotissement s'inscrit;
- Considérant qu'en ce sens, la modification des caractéristiques urbanistiques de la zone est bénéfique à l'environnement immédiat et renforce le sentiment de cohérence et d'harmonie de la rangée de maisons existantes dans lequel le futur projet de 3 maisons unifamiliales viendra s'intégrer;
- Considérant dès lors que les réclamations émises lors de l'enquête publique ne semblent pas fondées puisque les nouvelles prescriptions du permis de lotir s'accordent avec les prescriptions du PPAS dont les réclamants bénéficient tout autant;
- Considérant que les nuisances éventuelles invoquées par les réclamants devront être analysées lors de l'octroi des futurs permis de construire;
- Considérant qu'il semble approprié de faire bénéficier ces parcelles des prescriptions du PPAS, au même titre que les parcelles voisines en bénéficient;
- Considérant que la notion de P/S n'est pas évoquée dans les prescriptions mais que l'implantation, la hauteur et le nombre d'étages maximum sont parfaitement détaillés, l'ampleur maximale des futures maisons est parfaitement déterminée;
- Considérant de ce qui précède que la division du permis de lotir n°358 en 3 lots et les nouvelles prescriptions proposées ne portent pas préjudice au quartier dans lequel il s'inscrit et rencontrent la

notion de bon aménagement des lieux, en ce qui concerne les hauteurs et nombre de logements, la profondeur proposée ayant un impact significatif sur la parcelle mitoyenne de droite, au regard de l'orientation ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - le PPAS prévoit un maxima de 12m de profondeur pour le corps de bâti principal et 4m pour les annexes ;
 - Considérant qu'il s'agit d'un maxima et non d'un acquis, comme un minima, rien n'empêche l'application de l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - Considérant par ailleurs les réclamations concernant la profondeur proposée, et les réels impacts d'une profondeur dérogatoire, il y a lieu de limiter la profondeur à 12m et la profondeur d'annexe à 3m ;

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

- Limiter la profondeur maximale du corps de bâti principal à de 12m et la profondeur d'annexe à 3m ;
- Que cette modification répond aux conditions cumulatives :
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
 - d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de limitation de profondeur ;
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact sur le voisinage doit être limité ;
 - de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les profondeurs doivent être réduites ;

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

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

Avis FAVORABLE

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