

Séance du 04 septembre 2024 / Zitting van 04 september 2024
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 157/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47519-2024
Situation : Montagne de Saint-Job 77 et 75A
(Rénover et transformer une maison unifamiliale, construire deux lucarnes et isoler les façades et la toiture)
-

Uniquement pour avis de la CC :

- 2) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47507-2024
Situation : Avenue Dolez entre le 534A et le 544
(Réduire la surface d'un parking)
(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))
-

- 3) 160/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47506-2024
Situation : Moensberg 43
(Agrandir l'appartement au 1er étage, via l'aménagement des combles et la création d'une lucarne, isoler les façades par l'extérieur et remplacer les châssis ainsi que mettre en conformité le remplacement de la porte de garage)
- 4) 154/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47481-2024
Situation : Avenue Bel-Air 57
(Construire une extension arrière, déplacer l'escalier intérieur et mettre en place un escalier extérieur)
- 5) 161/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47525-2024
Situation : Avenue du Gui 52
(Créer un ascenseur en façade d'une maison et mettre en conformité les matériaux de façade mis en œuvre)
-

Uniquement pour avis de la CC :

- 6) - Demande de permis d'urbanisme n° 16-47579-2024
Situation : Chaussée de Waterloo 1253A
(Modifier l'utilisation d'une zone de commerce en une zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, sans modification du bâtiment existant, en vue d'y accueillir un centre de prélèvements public destinés aux analyses médicales)
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§1 al.4 du CoBAT)
-

- 7) 165/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47503-2024
Situation : Avenue Brunard 47
(Réaliser un portail métallique à rue et placer une haie vive derrière celui-ci)
- 8) 158/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47547-2024
Situation : Chemin de la Forêt 65
(Rénover une maison unifamiliale 3 façades et créer un atelier d'artiste)
- 9) 162/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47376-2023
Situation : Rue Geleytsbeek 40A
(Transformer lourdement une villa unifamiliale, construire une aire de parking, de larges terrasses, une pergola et une piscine de 51m² et abattre 1 arbre)

- 10) 156/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47551-2024
Situation : Avenue Dolez 458
(Installer un portail d'entrée de type coulissant associé à un portillon pour piétons à l'avant de la propriété (côté avenue Dolez))
-

Uniquement pour avis de la CC :

- 11) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47511-2024
Situation : Avenue Blücher 213
(Rénover une maison unifamiliale, via des modifications intérieures structurelles, le remplacement des menuiseries, les aménagements extérieurs)
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§1 al.4 du CoBAT)
-

- 12) 155/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47428-2024
Situation : Chaussée de Waterloo 787
(Adapter les équipements techniques de la Brasserie Georges : modifier le volume d'un local technique, placer un conduit de ventilation, démolir une toiture)
- 13) 163/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47541-2024
Situation : Avenue de la Floride 134
(Rehausser le volume du garage afin d'étendre le logement et isoler la toiture par l'extérieur)
- 14) 164/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47572-2024
Situation : Rue de la Primevère 16
(Transformer et agrandir le bâtiment implanté à front de rue (internat) : installer un ascenseur, créer une extension en façade arrière au niveau des combles (aux 3ème et 4ème étages) et réaménager l'intérieur portant le nombre de chambres initial de 11 à 14 unités)
- 15) 159/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47494-2024
Situation : Rue de la Fauvette 90
(Transformer l'appartement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble de 3 logements : reconstruire l'extension existante et remplacer les châssis de la façade à rue)
- 16) 166/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47608-2024 - Article 177
Situation : Rue de Stalle 77 et 73 - rue Gatti de Gamond 254 - avenue Adolphe Wansart 20
(Réaménager l'espace vert côté rue Adolphe Wansart. Créer une plaine de jeux pour les riverains)

Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 04/09/2024
objet n° 01

Dossier 16-47519-2024 - Enquête n° 157/2024

Situation : Montagne de Saint-Job 75a-77

Objet : rénover et transformer une maison unifamiliale et construire deux lucarnes

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47519-2024 introduite en date du 17/04/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et transformer une maison unifamiliale et construire deux lucarnes sur le bien sis Montagne de Saint-Job 75a-77;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone mixte, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE);

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) dénommé N° 56 - Quartier Saint-Job-Carloo approuvé par arrêté royal en date du 08/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°III.2.1.a Zones de cours et jardin qui prescrit "Ces zones sont destinées à être aménagées en zones de verdure et de loisirs. La plantation d'arbres à haute tige y est autorisée pour autant que leur dimension et la densité de leur feuillage à l'état adulte ne constitue pas une gêne pour le bon éclairage des logements. Ces arbres doivent être plantés à plus de 5 mètres de toute habitation et à 2 mètres au moins des limites mitoyennes. Une construction annexe aux activités de jardinage est autorisée pour autant que sa surface au sol soit inférieure à 6 m², que sa hauteur ne dépasse pas 2,25 m hors sol. Cette construction est soumise à l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins", en ce qu'il est prévu la construction d'une pergola de 10m²;
 - non-respect de l'article n°IV.4.1.6 aspect des toitures qui prescrit "Pour le bon aménagement des combles, les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisées. Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum/5m de développement de façade; elles auront maximum 1,60 mètre de large", en ce que les deux lucarnes dépassent ces dimensions;
- 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 " ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que l'isolation de la façade arrière induit un dépassement en profondeur;
 - non-respect de l'article n°6 - Lucarnes du Titre I du RRU qui prescrit "La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade", en ce que la lucarne sur le pan arrière de la toiture, dépasse cette dimension;

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;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/06/2024 au 01/07/2024 inclus;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'alignement, considérant qu'au regard de l'article 21/2 de l'arrêté de minime importance, le dépassement de l'alignement, inférieur ou égal à 14cm, ne nécessite pas l'avis du Fonctionnaire Délégué;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

17/04/2024 : dépôt de la demande;

13/05/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

05/06/2024 : réception des compléments;

14/06/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

17/06/2024 au 01/07/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/09/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 14/06/2024 et émis le 19/06/2024 :

Considérant que :

- La demande de permis vise la rénovation lourde et transformation au niveau de la toiture de la maison unifamiliale à 2 façades;
- Ces travaux impliquent une isolation des façades et modification de la toiture;
- Le dossier ne comporte pas d'informations au sujet de la gestion des eaux de pluies;
- Le dossier ne comporte pas d'informations au sujet de la gestion des eaux usées;
- des colonies de moineaux, martinets et rouges-queues sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région,

Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1^{er} mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;

Avis favorable à condition :

- de respecter le RCU Eaux à savoir
 - les eaux usées à l'égout
 - les eaux de pluie sont récupérées, utilisées dans la maison et le trop-plein est géré sur la parcelle sans rejet à l'égout;

Il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, au minimum 3 de chaque :

Nichoirs martinets

- Meilleure orientation : N – NE - E
- au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m
- Le martinet est un oiseau grégaire, il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs (au minimum 2 ou 3) sur la même façade, de préférence le plus près possible du sommet des bâtiments.
- Placer le nichoir le plus loin possible des fenêtres.
- Pour les nichoirs apposés, toutes les orientations conviennent, à condition de bénéficier d'un avant-toit ou de toute autre « avancée surplombante » suffisante, une corniche par exemple, qui protégera les nichoirs de la pluie et d'un long ensoleillement direct surchauffant. A défaut, le nichoir devra être équipé d'une double toiture inclinée à 45° (protection contre la chaleur et les prédateurs).
- Éviter la proximité immédiate d'arbres ou plantes grimpantes, qui exposeraient les occupants des nichoirs aux attaques de prédateurs, et constitueraient des obstacles dangereux (arbre, lampadaire, hampe de drapeau, picots anti-pigeons...) dans la trajectoire d'approche/d'envol (un martinet noir approche son nid à 60-70 km/h).
- Pour les nichoirs apposés sous les corniches, bien les coller sous celles-ci : une quinzaine de centimètres suffit pour que des pigeons viennent s'y reposer et souillent la façade et le trottoir.

Nichoirs moineaux

- Meilleure orientation est, sud-est voire nord-est, sud si à l'ombre (par exemple sous une structure afin d'éviter une surchauffe du nid)
- au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)
- L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc de préférence des nichoirs multiples.
- Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés.

Nichoirs rouges-queues :

- Dimensions : (L 20 x H 20 x P 30 cm, Chambre : 15 x 21 cm, Trou d'envol : souvent ovale et de 3 à 4,7 cm)
- Matériau : nichoir en ciment de bois, suspente en acier galvanisé.
- Orientation : est, sud-est, à l'ombre (par exemple sous une structure).
- Hauteur : le plus haut possible et au minimum à 2,5 – 3,5 m du sol, à un endroit inaccessible pour de petits carnassiers.
- Nombre de nichoirs : installer plusieurs nichoirs dans la même zone;

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, la Montagne de Saint-Job est une ancienne rue étroite qui a conservé son caractère de déserte locale dans le quartier de Saint-Job;
- Elle se caractérise par une architecture simple, non sophistiquée et évolutive, intervenue au cours des années par un assemblage de différents volumes, suivant les nécessités;
- La maison concernée par la demande date d'une ancienne urbanisation à caractère rural et comporte deux entrées, l'une vers un ancien atelier, aujourd'hui plus connecté et l'autre vers l'habitation unifamiliale;
- Elle comporte un gabarit R + 1 + toiture à versants, diverses annexes et la façade est en pierres avec un soubassement cimenté hydrofuge
- Au cours du temps, des baies en façade avant ont été bouchées et les menuiseries en bois ont été remplacées par des châssis en PVC de ton blanc, avec suppression des divisions originelles et pose de volets en PVC;
- Les maisons mitoyennes, datent de la même époque et ont également conservé la typologie de ces anciennes maisons ouvrières;
- Le trottoir, à l'instar de la voirie, est très peu large, à savoir, 84cm;
- Le jardin est accessible, via un espace extérieur résiduel, imperméable, entre diverses constructions, et celui-ci est très profond et largement végétalisé;

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

- L'isolation de toutes les façades avec une finition en enduit à joints creux et de ton gris clair;
- Le remplacement des menuiseries PVC en infraction par du bois de ton bleu foncé;
- La construction de deux lucarnes en zinc de ton rouge / terre et menuiseries en bois de ton bleu foncé;
- Le réaménagement spatial de tous les niveaux avec des modifications structurelles;
- La modification de la couverture de l'annexe, avec une nouvelle toiture et une partie en verrière;
- La construction d'une pergola, au niveau de l'espace extérieur résiduel menant au jardin;
- La construction d'une terrasse couverte en fond de parcelle ;
- Le réaménagement des espaces extérieurs imperméable avec un nouveau revêtement en pavés à joints ouverts;
- La pose d'une descente d'eau pluviale en façade avant de teinte bleue foncée;

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

- Le programme prévoit d'une part de rénover la maison existante et d'autre part d'en améliorer les performances énergétiques;

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

- Les affectations sont conformes au PPAS et l'habitation maintient un esprit de petite habitation, tout en conservant les volumes existants et en proposant des espaces de meilleure qualité d'habitabilité;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - le sous-sol est maintenu;
 - les modifications au niveau de l'annexe avec la pose d'une verrière, permettent de faire davantage pénétrer l'éclairage naturel au sein des espaces de vie;
 - les entrées sont modifiées, celle du n°75a, mène à l'habitation et celle du n°77 est maintenue pour un petit local d'atelier de sculpture;
 - l'escalier existant est supprimé au profit d'une circulation verticale rationalisée et proposant un confort de foulée cohérent avec une affectation de logement;
 - au rez-de-chaussée, suite aux modifications structurelles, les espaces de séjour et circulations sont rationalisés;
 - au 1^{er} étage, suite au réaménagement et modifications structurelles, deux chambres de belles dimensions sont aménagées avec une salle-de-bain ainsi qu'un WC séparé;
 - les combles légèrement rehaussés ainsi que les deux lucarnes, permettent l'aménagement d'un espace parental avec une salle-de-douche;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - hormis la nouvelle toiture de l'annexe et la légère rehausse des combles et la création des deux lucarnes, les volumes et gabarits existants restent inchangés;

- les deux lucarnes dérogent au PPAS et seule la lucarne arrière déroge en plus au Règlement Régional d'Urbanisme;
- la construction de la pergola, est également dérogatoire au PPAS;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la surface imperméable est diminuée et se limite au profil de construction de l'annexe du bien mitoyen de gauche, le solde est revégétalisé et remis en pleine terre et comporte un cheminement à pas japonais jusqu'au jardin;
 - par ailleurs, les anciennes zones de terrasses et cheminements, en matériaux imperméables sont remplacés par un recouvrement en pavés à joints ouverts, permettant de rendre la surface semi-perméable;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation ne comporte pas de garage en situation existante et le projet ne prévoit pas un éventuel ajout d'emplacements de parking;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - en raison d'un arrêté de police, la descente d'eau pluviale ne peut être raccordée au niveau du trottoir;
 - par ailleurs, le trottoir d'une largeur d'un peu plus de 80cm, ne permet en aucun cas un tel dépassement;
 - considérant les fortes inondations au niveau de la place Saint-Job, il y a lieu d'améliorer les infiltrations au sein des parcelles et de ce fait, proposer un système d'infiltration ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - en ce qui concerne l'isolation :
 - Au niveau de la façade arrière, la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la profondeur;
 - Au niveau de la toiture, considérant que la hauteur reste inférieure aux profils des biens mitoyens et que le matériau de couverture est restitué à l'identique, la demande n'est pas soumise à permis d'urbanisme;
 - Au niveau de la façade avant, considérant la largeur du trottoir de 84cm, la pose d'une isolation de 14cm, induit un solde de largeur de 70cm;
 - Par ailleurs, au niveau des espaces publics les dépassements sont limités à 12cm pour les isolations au niveau du soubassement;
 - Il est à considérer qu'avec une isolation de 12cm, une largeur de trottoir de 72cm, ne peut en aucun cas être admis;
 - Considérant que les autres façades sont isolées, ainsi que la toiture et que les menuiseries sont remplacées par des menuiseries plus performantes, l'isolation de la façade avant, reste superflue et ne permettra pas d'atteindre davantage une meilleure performance énergétique;

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

- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
 - Article n°III.2.1.a Zones de cours et jardin :
 - La construction de la pergola, ne correspond pas à affectation et dimensions prévues pour la zone;
 - Par ailleurs, considérant que la volonté des modifications est d'augmenter l'apport en éclairage, la construction de cette pergola, grève cette possibilité;
 - Considérant également que la pergola dépasse significativement la hauteur prévue pour les petites constructions de jardins;
 - Bien qu'un petit espace couvert, puisse être envisagé, il y a lieu d'alléger significativement la structure et revoir son rythme ;
 - En ce qui concerne la terrasse en fond de parcelle, bien qu'une construction puisse être envisagée, considérant le bâti environnant, constitué de garages et constructions diverses mais l'impact sur la parcelle est à strictement limiter, en proposant plutôt une terrasse en bois sur plots, permettant l'infiltration ;
 - Article n°IV.4.1.6 aspect des toitures :
 - Au regard des besoins en matière d'isolation, une largeur de lucarne d'1,60m n'est plus réaliste;

- Bien que la dérogation au PPAS puisse être accordée, il y a lieu de limiter les dimensions des lucarnes au prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme, à savoir 2/3 de la largeur de la façade;
 - Bien que ce soit le cas de la lucarne en façade avant, celle située en façade arrière, dépasse également cette dimension;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur) :
 - Cette dérogation est uniquement induite pour des besoins d'amélioration des performances énergétiques, via une isolation de la façade arrière;
 - Considérant qu'il est souhaitable d'améliorer les performances énergétiques et qu'à terme l'ensemble des façades arrières seront isolées, et que l'alignement sera restitué, la dérogation est acceptable;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
 - Il y a lieu de limiter la largeur de la lucarne à strictement aux 2/3 du développé de la façade arrière, afin de supprimer la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme et limiter la dérogation au PPAS;

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

- La façade avant est située en ZICHEE;
- Considérant la non pertinence d'une isolation de la façade avant, celle-ci peut être restaurée, afin de lui restituer son caractère originel;
- La réouverture des baies peut être envisagé, et la pose de nouvelles menuiseries en restituant du bois est souhaitable, pour autant que les divisions originelles soient restituées, à l'instar du n°73 (avec imposte, autant au niveau des châssis qu'au niveau des portes d'entrée);
- La teinte bleue foncée, correspond à la typologie et peut être envisagée mais pour information, les teintes foncées, vieillissent mal et nécessite davantage d'entretien. Sans doute, une teinte entre le clair et le moyen conviendrait davantage;

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

- Prolonger le système de « pas japonais » jusqu'à la terrasse attenante à la maison ;
- Revoir le rythme de la pergola placée au niveau du passage vers le jardin et la rendre la plus légère possible ;
- Renoncer à une dalle en béton au fond du jardin, et proposer une terrasse en bois sur plot, permettant une infiltration des eaux pluviales ;
- Prévoir un système d'infiltration des eaux pluviales, au niveau du jardin ;
- renoncer à l'isolation de la façade avant;
- renoncer à une descente d'eau pluviale qui se raccorde au niveau du trottoir;
- proposer une teinte cohérente avec la typologie de maison ouvrière, entre le clair et le moyen pour les menuiseries;
- restituer les divisions originelles au niveau des portes d'entrée et des châssis (imposte);
- limiter la largeur de la lucarne en façade arrière aux 2/3 du développé de façade, à savoir maximum 3,60m;

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 dimensions de lucarne et de typologie de la façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie doit être conservée, en ce que l'impact sur l'espace public doit être limité et en ce que les impacts dérogatoires doivent être limités;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la lucarne arrière doit être réduite en largeur et la pergola limitée à un plus petit espace;

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;
 - de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;
- Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article IV.4.1.6 et au règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 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 04/09/2024
objet n° 02

Dossier 16-47507-2024 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Avenue Dolez entre le 534A et le 544

Objet : Réduire la surface d'un parking

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47507-2024 introduite en date du 12/04/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réduire la surface d'un parking sur le bien sis avenue Dolez entre le 534A et le 544;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone de servitude au pourtour des bois et forêts, zone 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 :

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

12/04/2024 : dépôt de la demande;

21/05/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

31/05/2024: réception des compléments;

14/08/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/09/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue Dolez est une artère locale et étroite dont la perspective est cadrée par de la végétation. Le tronçon de rue à front duquel se situent les parcelles visées par la demande se compose d'un revêtement en dalles donnant un aspect pittoresque à la rue;
- La demande concerne 3 parcelles distinctes :
 - La parcelle cadastrée Division 4 Section F, n°400P4 est une parcelle non-bâtie végétale se composant d'un alignement d'arbres situé à front de rue et à l'arrière de la parcelle;
 - La parcelle cadastrée Division 4 Section F, n°400Y4 est une parcelle non-bâtie en grande partie végétalisée. Elle se compose d'une partie du parking repris sur la parcelle voisine faisant l'objet de la demande;
 - La parcelle cadastrée Division 4 Section F, n°400N4, est une parcelle non-bâtie se composant d'un parking non-couvert et délimitée par une haie vive;
- Le parking visé par la demande se situe plus haut que le niveau de la rue, au point le plus haut à 2 m et au point le plus bas à environ 50 cm par rapport au niveau de la rue;
- Ce parking a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU n°16-35976-2003) délivré le 07/10/2003;
- A droite des parcelles visées par la demande se trouve l'école fondamentale de Verrewinkel. L'école s'implante sur une parcelle presque totalement imperméabilisée;
- A gauche des parcelles visées par la demande se trouve une petite construction sous forme de cabane s'implantant sur une parcelle presque totalement végétalisée;

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

- La réduction de la surface de parking non couvert et le remblaiement des terres;

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

- Le programme de la parcelle centrale cadastrée Division 4 Section F, n°400Y4 est modifié par la suppression d'une partie du parking de la parcelle voisine;
- Le programme de la parcelle de droite cadastrée Division 4 Section F, n°400N4 est modifié par la suppression d'un emplacement parking le réduisant au nombre de 2;

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

- Considérant que le parking a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en 2003;
- Considérant que le projet s'appuie sur la situation de droit pour réduire un parking non couvert légal;
- Considérant que le projet vise à réduire l'emprise du parking ce qui répond au bon aménagement des lieux;
- Considérant que le projet maintient un parking sur une seule parcelle et non plus deux;
- Considérant que le projet augmente la surface de pleine terre ce qui répond aux enjeux de développement durable;
- Considérant que le fait de concentrer le parking sur une seule parcelle permet de ne plus hypothéquer le développement de la parcelle centrale;
- Considérant que le projet n'affecte pas les sites Natura 2000 car il y a déjà la présence d'un front bâti entre le projet et le Bois de Buysdelle et la présence de l'école et entre le projet et le bois de Verrewinkel;

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 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
 - La réduction de la zone de parking tend à réduire son impact visuel sur l'avenue Dolez ce qui est qualitatif et augmente la proportion de végétation dans les perspectives de cette avenue;

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 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 04/09/2024

objet n° 03

Dossier 16-47506-2024 - Enquête n° 160/2024

Situation : Moensberg 43

Objet : agrandir l'appartement au 1^{er} étage, via l'aménagement des combles et la création d'une lucarne, isoler les façades par l'extérieur et remplacer les châssis

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47506-2024 introduite en date du 12/04/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir l'appartement au 1^{er} étage, via l'aménagement des combles et la création d'une lucarne, isoler les façades par l'extérieur et remplacer les châssis sur le bien sis Moensberg 43;

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°46bis Fond de Calevoet (AGRBC 17/10/1996) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°0.B.d - Matériaux qui prescrit "les menuiseries : celles-ci seront naturelles, teintées ou peintes. La couverture : tuiles rouges, les matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus seront de teinte naturelle rouge", en ce que les menuiseries sont prévues en PVC (non naturel);
 - non-respect de l'article n°0.B.m - Toitures qui prescrit "Toutes les constructions entre mitoyens auront une toiture à 2 versants. Les autres constructions auront une toiture à 2 versants minimum. Les toitures à la « Mansart » sont interdites. La pente des toitures sera comprise entre 35° et 40°. Il est prévu des dérogations à la forme des toitures pour des conditions d'adaptation aux caractéristiques des constructions contiguës existantes. Les combles sont habitables", en ce qu'il est prévu la construction d'une lucarne non prévue par le prescrit du PPAS;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2024 au 05/07/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *questions concernant la porte de garage;*
- *rupture dans la continuité des revêtements de façade en raison du crépi sur isolant;*
- *manque de motivation pour la lucarne;*

Considérant que la demande déroge également aux articles n° 4 et n° 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'alignement, considérant qu'au regard de l'article 21/2 de l'arrêté de minime importance, le dépassement de l'alignement, inférieur ou égal à 14cm, ne nécessite pas l'avis du Fonctionnaire Délégué;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

- 12/04/2024 : dépôt de la demande;
- 24/04/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 22/05/2024 : réception des compléments;
- 19/06/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;
- 21/06/2024 au 05/07/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- 04/09/2024 : 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 semi-ouvert composé de maisons unifamiliales groupée et de petits immeubles de logement;
- La maison n°43 sur laquelle porte la demande, fait partie d'un ensemble de 7 maisons construites fin des années 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-9449-3-1935;
- Le permis d'urbanisme n° 16-13110-1946 a octroyé des transformations et le permis d'urbanisme n° 16-35168-2001 a octroyé la division en deux unités de logements, un souplex et un appartement au 1^{er} étage et ce, grâce à des extensions en façade arrière dont les dérogations sur les annexes ont été octroyées;
- Une terrasse a été aménagée sur la toiture du rez-de-chaussée, au profit du logement au 1^{er} étage et cette dernière a fait l'objet de servitudes et d'actes signés par les parties, le 26 juin 2006, qui comprend la pose d'un panneau de bois pour répondre au Code civil en matière de vues et celle d'un bac à fleurs de part et d'autre de celui-ci;
- Le bac à plantes n'a jamais été posé;
- Les façades sont en briques de ton rouge, le soubassement a été peint en blanc;
- Les maisons faisant partie du groupe, comportent une typologie et des gabarits similaires et aucune ne comporte de lucarne;

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

- L'isolation des façades au-dessus du rez-de-chaussée, avec une finition en crépi de ton blanc;
- Le remplacement des menuiseries du 1^{er} étage, par des châssis en PVC de ton blanc;
- Le réaménagement spatial de l'appartement du 1^{er} étage, avec l'extension au niveau des combles et des modifications structurelles;
- La construction d'une lucarne en façade arrière avec un recouvrement en zinc de ton gris clair;
- Le remplacement du revêtement de toiture par des tuiles de ton rouge-orange, conforme au PPAS;

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

- Le programme prévoit de rénover un logement au 1^{er} étage et en l'étendant au niveau des combles;
- La demande porte également sur l'amélioration des performances énergétiques du logement concerné par la demande;

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

- La demande porte uniquement sur le logement au 1^{er} étage;
- La porte de garage ainsi que l'aménagement du souplex, sont sortis de la demande et devront faire l'objet ultérieurement d'une demande de permis d'urbanisme pour mise en conformité;

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

- en matière de programme :
 - l'appartement de type studio, du 1^{er} étage est transformé en un appartement de deux chambres, l'une à la place de l'ancienne cuisine et l'autre dans les combles, avec la création d'une lucarne;
 - cependant, ce réaménagement induit des dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la surface nette éclairante visée par l'article 10 et la hauteur sous plafond visée par l'article 4;
 - en effet, la nouvelle chambre, à la place de l'ancienne cuisine comporte une surface nette éclairante d'environ 1,65m², alors qu'une surface de 2,10m² devrait être atteinte;
 - la hauteur dans les combles, malgré l'adjonction d'une lucarne reste significativement inférieure aux 2,30m sur au moins 50% de la surface;
 - les autres aménagements sont acceptables et permettent de proposer un espace de chambre différencié, bien qu'inférieur aux 14m² prescrits par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la lucarne proposée, ne rentre pas dans les dispositions du PPAS et y déroge;
 - la terrasse, n'est pas conforme à ce qui a été autorisé par le permis d'urbanisme de 2001, et un bac planté doit être installé induisant un recul d'au moins 60cm, conformément autant au permis d'urbanisme qu'à l'acte notarié entre bâtiments;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - la demande portant également sur l'amélioration des performances énergétiques, l'isolation des façades et le remplacement des châssis sont acceptables, pour autant le maintien d'une typologie cohérente dans le contexte bâti environnant;
 - en effet, en ce qui concerne le matériau de PVC, il est non seulement dérogatoire au PPAS mais n'offre aucune harmonie au sein d'une même façade qui maintient en partie des châssis en porte en bois de ton blanc, et ce qui concerne le crépi de ton blanc au niveau du 1^{er} étage, la perte de la typologie originelle est préjudiciable et s'intègre peu dans le groupe de maisons qui ont conservé en majorité des façades en briques de ton rouge-brun;

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

- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
 - Article O.B.d - matériaux :
 - Outre la dérogation par rapport au prescrit du PPAS, imposant des matériaux naturels, le PVC est un matériau peu pérenne et peu écologique;
 - Considérant par ailleurs, que des menuiseries sont maintenue en bois de on blanc, au niveau de la façade avant, il y a lieu de rester en harmonie et conforme au PPAS et de proposer uniquement des châssis en bois de ton blanc, tout en conservant les divisions et dessins des impostes existantes;
 - Article O.B.m - toiture :
 - La dérogation est induite pour les besoins d'un aménagement d'une chambre supplémentaire au niveau des combles;
 - Considérant cependant que la chambre proposée déroge significativement au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la hauteur libre sous-plafond, la dérogation par rapport à la construction d'une lucarne est peu acceptable;
 - Par ailleurs, il est à noter qu'aucune maison du groupe ne comporte de lucarne;
 - Il y a lieu de renoncer à l'aménagement d'un espace habitable dans les combles, ainsi qu'à la construction d'une lucarne;

Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux;

Considérant par ailleurs, qu'afin d'y répondre, le profil de la toiture peut être retravaillé afin de proposer un réel espace habitable qui permettrait de justifier une éventuelle dérogation par rapport à une lucarne en façade arrière ;

Au niveau de la façade avant, un matériau pérenne doit être proposé, à savoir une brique sur isolant et dont la teinte s'harmonise dans le contexte environnant de façades en briques de ton rouge/brun ;

Par ailleurs, il y a également lieu de mettre en conformité les modifications au niveau de la façade avant, à savoir la porte de garage et restituer des châssis en bois de ton blanc dans les divisions et dessins des impostes originels, ainsi que remettre en pristin état la terrasse conformément au permis octroyé en 2001 ;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 04/09/2024
objet n°04

Dossier 16-47481-2024 - Enquête n° 154/24

Situation : Avenue Bel-Air 57

Objet : construire une extension arrière, déplacer l'escalier intérieur et mettre en place un escalier extérieur

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47481-2024 introduite en date du 21/03/2024 et complétée le 30/04/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une extension arrière, déplacer l'escalier intérieur et mettre en place un escalier extérieur sur le bien sis avenue Bel-Air 57;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/06/2024 au 01/07/2024 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 :

21/03/2024 : dépôt de la demande;

22/04/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

30/04/2024 : réception des compléments;

14/06/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

17/06/2024 au 01/07/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/09/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 14/06/2024;

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 se caractérise par un habitat résidentiel construit en ordre fermé et implanté à l'alignement;
- Dans ce quartier, l'avenue Bel-Air est bordée de maisons et d'immeubles à appartements multiples, présentant des gabarits variables, allant par exemple jusqu'au R + 5 + 1 étage en retrait à proximité immédiate (aux n°s63 et 65);
- L'immeuble faisant l'objet de la demande au n°57 est implanté en ordre fermé et à l'alignement et présente un gabarit de R + 3 + toiture plate. Il présente une largeur à rue de ± 8 mètres;
- L'immeuble mitoyen de droite au n°45 présente un gabarit similaire, de R + 3 + toiture plate;
- L'immeuble mitoyen de gauche au n°59 présente un gabarit R + 3 + un étage en recul (toiture plate) et date de 1964. Sa façade avant est en pierre de teinte claire;

- La parcelle concernée est cadastrée 2^{ème} division, section C, n° 4 L 43;
- L'immeuble sis au n°57 sur laquelle porte la demande a été érigé suite à la délivrance du permis d'urbanisme n° 16-16106-1952;
- La situation existante de droit initialement prévue, sur base du permis n° 16-16106-1952, totalise 4 logements (un studio au rez-de-chaussée et 3 appartements une chambre aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages) et se présente comme suit :
 - sous-sol : 4 caves en façade arrière, dégagement, local chaufferie, local mazout, cave en façade avant, local compteurs et accès vers l'espace extérieur en façade arrière au moyen d'un escalier extérieur;
 - rez-de-chaussée : garage n°1 et garage n°2 à rue, parties communes : hall d'entrée, cage d'escalier et local poussettes et parties privatives : un logement (un studio) en façade arrière (chambre / living, cuisine, salle de bain et WC et accès à la cour en façade arrière);
 - aux étages (1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages) - cage d'escalier commune distribuant 3 logements (un appartement 1 chambre à chaque étage) : hall d'entrée avec zone vestiaire, WC séparé, séjour en façade avant, salle de bain, chambre et cuisine donnant accès à une terrasse située en façade arrière;
- La situation existante de fait est différente de la situation existante de droit de base et a fait l'objet de précisions dans le cadre de la rédaction de renseignements urbanistiques délivrés par la commune en date du 29/11/2023 (RU n° 1324-2023), qui mentionnent : « Le logement constitue la dernière affectation licite du bien (Immeuble à appartements avec 2 garages au rez-de-chaussée et caves au sous-sol). Au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage : un appartement. »;
- Les plans du permis d'urbanisme n° 16-16106-1952 présentent en effet des annotations manuscrites qui permettent de définir la répartition totalisant 3 logements (un logement en duplex au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et 2 appartements une chambre aux 2^{ème} et 3^{ème} étages) et qui s'organise dès lors comme suit :
 - sous-sol : 4 caves en façade arrière, dégagement, local chaufferie, local mazout, cave en façade avant, local compteurs et accès vers l'espace extérieur en façade arrière au moyen d'un escalier extérieur;
 - rez-de-chaussée : garage n°1 et garage n°2 à rue, parties communes : hall d'entrée, cage d'escalier et local poussettes et parties privatives : un logement en duplex au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage dont les niveaux ont été reliés par l'ajout d'un escalier intérieur en façade arrière situé au droit de la chambre / living du studio prévu initialement au rez-de-chaussée vers la chambre de l'appartement une chambre situé au 1^{er} étage;
 - aux étages (2^{ème} et 3^{ème} étages) - cage d'escalier commune distribuant 2 logements (un appartement 1 chambre à chaque étage) : hall d'entrée avec zone vestiaire, WC séparé, séjour en façade avant, salle de bain, chambre et cuisine donnant accès à une terrasse située en façade arrière;
- Les plans de la situation existante de fait présentent une configuration répartie comme suit :
 - sous-sol : 4 caves en façade arrière, dégagement, local chaufferie, 3 caves en façade avant accès vers l'espace extérieur en façade arrière au moyen d'un escalier extérieur. Deux caves (l'une en façade avant et l'autre en façade arrière) sont prévues pour le duplex;
 - rez-de-chaussée : garage n°1 et garage n°2 (lié au duplex) à rue, parties communes : hall d'entrée, cage d'escalier et parties privatives : un logement en duplex distribué comme suit :
 - au rez-de-chaussée : local de rangement accessible depuis le hall d'entrée de l'immeuble (initialement local poussettes commun), sas (avec accès au logement en duplex) avec rangement, chambre n°1 + véranda (extension non autorisée par une demande de permis d'urbanisme préalable), chambre n°2 avec escalier intérieur vers le 1^{er} étage, la chambre n°2 donnant accès à une salle de douche et à un WC attenant à la salle de douche, terrasse et jardin en façade arrière, accessibles depuis la chambre n°2;
 - au 1^{er} étage : hall d'entrée (avec second accès au logement en duplex), WC séparé, vestiaire, salon / salle-à-manger (37,60 m²) en façade avant, salle de bain, chambre n°3, cuisine et terrasse (9 m²) en façade arrière avec rangements extérieurs;
 - le logement en duplex dispose donc de 2 accès distincts depuis la cage d'escalier commune, l'un au rez-de-chaussée, l'autre au 1^{er} étage;
 - aux étages (2^{ème} et 3^{ème} étages) : informations et plans non disponibles en situation existante de fait;

- La construction de la véranda réalisée sans demande de permis d'urbanisme préalable aurait apparemment été réalisée entre 1987 et 1996 (selon les vues Bruciel), soit avant 2000;
- 3 boîtes aux lettres intégrées dans le parement en pierre sont présentes en façade avant à droite de l'entrée de l'immeuble au rez-de-chaussée et attestent de la répartition de l'immeuble en 3 logements et ce apparemment depuis l'origine de la construction (et non pas en 4 logements);
- Actuellement, les menuiseries extérieures et le châneau en façade avant sont en bois peint en blanc, le parement est en brique de teinte rouge, les encadrements de baie et les seuils sont en pierre de teinte claire et les ferronneries faisant office de garde-corps devant les baies sont de teinte noire;
- Les 2 portes de garage à double battant en bois ont été remplacées par des portes métalliques basculantes et ce, sans autorisation préalable;

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

- La démolition de la véranda existante en situation de fait et la construction d'une extension en façade arrière au rez-de-chaussée;
- La modification de la position de l'escalier intérieur entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage existant en situation de fait par la création d'une nouvelle trémie au droit de la partie centrale du duplex concerné;
- La création d'un escalier extérieur neuf depuis le 1^{er} étage en façade arrière vers la terrasse et le jardin situés en contrebas au rez-de-chaussée;
- L'augmentation de la superficie de la terrasse accessible et située au 1^{er} étage en façade arrière suite à la réalisation de l'extension au rez-de-chaussée;

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

- Les plans de la situation projetée présentent une configuration répartie comme suit :
 - sous-sol : 4 caves en façade arrière, dégagement, local chaufferie, 3 caves en façade avant et accès vers l'espace extérieur en façade arrière au moyen d'un escalier extérieur. La répartition des caves prévues pour le duplex n'est pas mentionnée en plan en situation projetée;
 - rez-de-chaussée : garage n°1 et garage n°2 à rue, parties communes : hall d'entrée, cage d'escalier et parties privatives : un logement (3 chambres) en duplex distribué comme suit :
 - au rez-de-chaussée : sas (avec accès au logement en duplex) avec rangement, chambre n°1 (invités) avec bureau, chambre n°2 donnant accès à une salle de douche et à un WC attenant à la salle de douche, terrasse et jardin en façade arrière, accessibles depuis la chambre n°2;
 - au 1^{er} étage : hall d'entrée (avec second accès au logement en duplex), WC séparé, vestiaire accessible depuis le salon, salon / salle-à-manger (37,60 m²) en façade avant, salle de bain, chambre n°3, cuisine et terrasse (12,91 m²) en façade arrière avec rangements extérieurs et escalier neuf vers la terrasse située en contrebas au rez-de-chaussée;
 - le logement en duplex dispose donc toujours en situation projetée de 2 accès distincts depuis la cage d'escalier commune, l'un au rez-de-chaussée, l'autre au 1^{er} étage;
 - aux étages (2^{ème} et 3^{ème} étages) : informations et plans non disponibles en situation projetée;

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

- en matière de programme :
 - le programme ainsi que la répartition du nombre et du type de logements dans l'immeuble sont conservés, à savoir 3 logements, dont un appartement 3 chambres en duplex au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage (objet de la présente demande), un appartement 1 chambre au 2^{ème} étage et un appartement 1 chambre au 3^{ème} étage;
 - la modification de la position de l'escalier intérieur entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage par la création d'une nouvelle trémie permet une localisation plus centrale de celui-ci au sein du duplex concerné par la demande et assure ainsi une meilleure distribution des locaux en préservant les surfaces dédiées aux chambres;
 - le logement en duplex dispose en situation projetée de 2 accès distincts depuis la cage d'escalier commune, l'un au rez-de-chaussée, l'autre au 1^{er} étage;
 - le local poussettes (voiture d'enfant / local commun en situation existante de droit) est intégré au duplex et n'est donc plus accessible pour les autres appartements. Une compensation devra être prévue dans l'immeuble;

- en matière d'implantation, de gabarit et d'esthétique :
 - la construction de l'extension en façade arrière au rez-de-chaussée (suite à la démolition de la véranda existante) s'implante en présentant, en situation projetée, une emprise identique à celle de la situation existante de fait et ne suscite pas de remarque. Le recul de l'extension neuve, créée au rez-de-chaussée, par rapport au voisin de droite situé au n°45 est de ± 626 cm;
 - l'augmentation de la superficie de la terrasse accessible et située au 1^{er} étage en façade arrière suite à la réalisation de l'extension au rez-de-chaussée se développe vers le voisin de droite situé au n°45 dont la zone de cours et jardins accueille des parkings. Le recul prévu (60 cm) ne respecte pas les dispositions du Code Civil. L'accessibilité de la terrasse existante au rez-de-chaussée est facilitée par la création de l'escalier hélicoïdal neuf. Les 2 logements aux étages supérieurs disposent également d'une terrasse en façade arrière située dans le même plan que la terrasse existante en situation existante de fait;
 - les matériaux de parement existants en situation existante de fait sont maintenus en situation projetée, à savoir : menuiseries extérieures et chéneau en façade avant en bois peint en blanc (avec aérateurs inclus), parement en brique de teinte rouge, encadrements de baie et seuils en pierre de teinte claire et ferronneries (faisant office de garde-corps devant les baies) de teinte noire. Ceux-ci ne suscitent pas de remarque;
 - les 2 portes de garage à double battant en bois remplacées par des portes métalliques basculantes et ce sans autorisation préalable devront lors d'un prochain remplacement présenter une configuration plus en adéquation avec la typologie du bien;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de cours et jardins reste inchangée en situation projetée par rapport à la situation existante de fait à savoir une terrasse de 31,70 m² et un jardin de 246 m² et ne suscite pas de remarque. Les valeurs chiffrées en plan semblent erronées (inversion) et seront à corriger. La zone imperméable n'est pas étendue;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - les 2 emplacements de garage couverts sont maintenus et ne suscitent pas de remarque;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - aucune mention de la présence d'une citerne d'eau de pluie n'est mentionnée en plan en situation existante de droit, de fait et projetée;

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'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) qui précise au point 2° a) que : *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. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté;*
- Le projet déroge à cet article en ce que :
 - le recul de l'extension neuve, créée au rez-de-chaussée, par rapport au voisin de droite (situé au n°45 - construction voisine la moins profonde) est de l'ordre de +/- 626 cm (soit plus de 3 mètres) et ne présente pas de recul latéral de 3 mètres;
 - la création de l'escalier hélicoïdal neuf extérieur en façade arrière engendre également une dérogation car celui-ci dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (voisin de gauche, situé au n°59) au niveau de l'alignement de la façade arrière au droit du rez-de-chaussée;
- Ces dérogations peuvent s'envisager en ce que :
 - la construction de l'extension en façade arrière au rez-de-chaussée (suite à la démolition de la véranda existante) s'implante en présentant, en situation projetée, une emprise identique à celle de la situation existante de fait et ne suscite donc pas d'aggravation d'une situation préexistante depuis au moins 1996;

- la zone de cours et jardins du voisin de droite (situé au n°45) accueille des parkings. L'impact de la construction de l'annexe neuve n'est pas susceptible de créer des nuisances, ni en terme d'ombre portée ni en terme de volumétrie (suite à la rehausse du mitoyen de 92 cm) et n'hypothèque pas un éventuel projet sur la parcelle voisine;
- la création de l'escalier hélicoïdal neuf extérieur en façade arrière est plus profond que l'alignement de la façade arrière au droit du rez-de-chaussée de la construction voisine la plus profonde (voisin de gauche, situé au n°59) mais s'inscrit en deçà du profil du mur mitoyen;
- aucune réclamation n'a été formulée lors de l'enquête publique;

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

- o modifier l'aménagement de la terrasse afin de respecter les dispositions du Code Civil à savoir prolonger le garde-corps (dans le même plan que la terrasse existante en situation existante de fait) pour la partie de la terrasse accessible et prévoir la verdurisation de la partie non accessible localisée en aplomb de l'extension dans sa partie située au-delà;
- o revoir la répartition des locaux au sous-sol afin de permettre de retrouver des espaces communs (local vélos, poussettes, poubelles, entretien, ..);
- o prévoir lors du prochain remplacement des portes de garage un modèle dont la configuration est plus en adéquation avec la typologie du bien;
- o adapter / compléter les plans (en situation existante de fait et projetée) comme suit :
 - accès cave avant gauche à préciser - pas de porte dessinée en plan;
 - surface terrasse et jardin à corriger (inversion des valeurs chiffrées à vérifier);
 - numéroter les caves et les chambres en plan;
 - préciser les attributions des caves (privatives et communes) par rapport à chacun des 3 logements;
 - préciser les matériaux pour les 2 portes garage;
 - préciser les attributions des 2 garages par logement;
 - préciser les numéros de police des biens mitoyens sur le plan d'implantation;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- o d'être accessoires en ce qu'il s'agit d'adapter la terrasse au niveau du 1^{er} étage et d'apporter des précisions graphiques;
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les dispositions du Code Civil seront respectées;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- o de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- o 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;
- o de modifier les formulaires en conséquence;
- o de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

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 du CoBAT, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme article n°4 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 04/09/2024
objet n° 05

Dossier 16-47525-2024 - Enquête n° 126/24

Situation : Avenue du Gui 52

Objet : créer un ascenseur en façade d'une maison et mettre en conformité les matériaux de façade mis en œuvre

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47525-2024 introduite en date du 19/04/2024,

Vu que la demande telle qu'introduite vise à créer un ascenseur en façade d'une maison et mettre en conformité les matériaux de façade mis en œuvre sur le bien sis avenue du Gui 52;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 48bis&ter (AGRBC 10/06/1993) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°2 du permis de lotir (PL) n° 287 délivré le 19/05/1980 et déroge 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 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 permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°1.6 matériaux qui prescrit "toutes les façades doivent être exécutées dans les mêmes matériaux : briques de parement ou à peindre, pierres naturelles ou reconstituées, crépis ou enduits de tonalités claires. Sont exclus tous matériaux de nature à rompre l'unité des constructions ou le caractère général de l'endroit", en ce qu'il est prévu un recouvrement en bois;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2024 au 05/07/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

19/04/2024 : dépôt de la demande;

13/05/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/05/2024 : réception des compléments;

14/06/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/06/2024 au 05/07/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/09/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se compose de grandes villas unifamiliales, au sein d'une zone couverte par un PPAS privilégiant l'habitat dans la verdure;
- La maison concernée par la demande se situe sur le lot 2 du permis de lotir n°287, au sein d'une parcelle qui regroupe 3 lots (n°1 à n°3);
- La villa et le garage sont implantés sur le lot 02 et l'entrée se fait via le lot 3;

- Cette villa a été bâtie, dans les années 1980, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-29088-1983, suivant le prescrit du permis de lotir;
- Les lucarnes ont été réalisées avec un matériaux non prévu par le PPAS, en bois à la place du cuivre initialement prévu;
- Plusieurs demandes de permis d'urbanisme ont été introduites en vue de quelques modifications et extensions ainsi que pour la piscine avec pool house;
- La villa comporte un R + Toiture à versants, ainsi qu'un niveau de sous-sol comportant un logement de fonction;
- Le terrain est largement arboré et présente une pente ascendante vers le fond ;
- Le terrain est marqué à l'alignement par une haie vive ;
- Des emplacements de parking semblent être implantés au niveau de la parcelle ;

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

- La construction d'un volume accueillant un ascenseur qui relie les niveau rez-de-chaussée et 1^{er} étage (dans les combles), avec un recouvrement en bardage bois;

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

- La cage d'ascenseur est implantée en extérieur, au niveau de la façade Nord, à côté de l'entrée principale de la villa;
- Cette construction nécessite peu de démolitions, travaux structurels et modifications, uniquement une partie de la toiture à versants et deux baies à réduire;
- Le recouvrement en bois, répond au recouvrement en bois des lucarnes;
- Bien que ce recouvrement soit en infraction, et que le recouvrement de la cage d'ascenseur soit dérogatoire, le permis de lotir ne l'interdit pas;
- Par ailleurs, il est à considérer que la nature du matériau est pérenne et s'intègre harmonieusement au sein d'un habitat dans la verdure;
- Il est également à noter, qu'au regard des caractéristiques des années 1980 de l'habitation, l'adjonction de cette cage d'ascenseur n'est pas préjudiciable et permet d'augmenter le confort d'habitabilité;
- En ce qui concerne la parcelle, des emplacements de parking ont été indiqués en extérieur, s'ils ne sont pas licites, ils ne peuvent être mis en conformité et il y a lieu de les supprimer ;

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

- Supprimer des plans toute notion d'emplacements, non conformes, de parking extérieur ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'indication sur les plans ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les parkings extérieurs non licites ne peuvent être autorisés ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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 permis de lotir, article n°1.6 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 04/09/2024
objet n° 06

Dossier 16-47579-2024 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Chaussée de Waterloo 1253A

Objet : modifier la destination du commerce en un équipement d'intérêt collectif ou de service public (un centre de prélèvements destiné aux analyses médicales)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47579-2024 introduite en date du 29/05/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier la destination du commerce en un équipement d'intérêt collectif ou de service public (un centre de prélèvements destiné aux analyses médicales) sur le bien sis chaussée de Waterloo 1253A;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espace structurant, point de variation de mixité, liseré de noyau commercial, zone 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 :

- 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 :

29/05/2024 : dépôt de la demande;

24/06/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/06/2024: réception des compléments;

19/07/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

4/09/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 04/09/2024 et non émis à ce jour;

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 se caractérise par un habitat en ordre semi ouvert, formé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements, traversé par l'axe structurant de la chaussée de Waterloo;
- La chaussée présente en majorité des immeubles avec une affectation mixte et des gabarits très différenciés en raison de la présence d'anciens noyaux villageois existants et conservés et des immeubles plus récents au gabarit plus élevés;
- La grande parcelle a fait l'objet des permis consécutifs n°16-38104-2008, 16-39685-2010,16-40765-2012, portant sur la démolition de commerces et garage, la reconstruction d'un ensemble de 13 logements, commerces, parking et la transformation d'une laverie en logement et commerces : ce dernier permis comprend :
 - un important immeuble à rue, à affectation mixte de commerce et logements dans lequel a été conservé un ancien bâtiment repris à l'inventaire du patrimoine Bruxellois (et qui est précisément le bien faisant l'objet de la demande),
 - la reconversion d'un ancien grand atelier en intérieur d'îlot, anciennement affecté en laverie et transformé en logements, dont les jardinets peu profonds ont une limite de fond commune à celle latérale de droite du terrain de la demande,

- un parking souterrain très profond;
- La maison faisant l'objet de la demande accueillait dans le dernier permis un commerce sur l'ensemble de sa superficie : il apparaît que le magasin de cuisine inscrit dans le bâtiment mitoyen de gauche s'est étendu sur une partie du rez de l'immeuble faisant l'objet de la demande et il semblerait que les étages ne soient plus affectés à du commerce sans qu'aucune demande de permis n'ait été introduite;

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

- La transformation d'une partie du commerce en un centre de prélèvement sanguin;

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

- en matière de programme :
 - Le programme proposé se conforme au prescrit du Plan Régional d'Affectation du Sol qui précise « 0.7. Dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant. », ce qui est le cas en espèce;
 - De plus, la superficie d'équipement est conforme à la zone du PRAS ;
 - Cependant, cet équipement s'inscrivait initialement au sein d'un commerce réparti au sein de toute la maison reprise à l'inventaire et la demande ne renseigne pas ce qu'il advient des étages mais cela ne concerne pas le demandeur locataire des lieux (une demande devrait être introduite par le propriétaire des lieux afin de régulariser la situation);

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation et l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :

- La demande ne fournit pas de reportage photographique du bien et ne permet pas de comprendre si les interventions risquent d'abîmer les lieux;
- Il y a lieu de prévoir des cloisons qui ne vont pas jusqu'en haut du plafond afin d'éviter d'abîmer les moulures éventuellement présentes et de permettre une réversibilité des lieux en commerce sur l'ensemble de la maison comme prévu initialement dans le PU n°16-40765-2012;

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

- Fournir un reportage photographique intérieur de l'espace prévu pour accueillir l'équipement et le cas échéant fournir une coupe qui permet de visualiser la hauteur des cloisons prévues et les prévoir de telle manière à ce que celles-ci soient respectueuses des éléments patrimoniaux à préserver;
- Supprimer les enseignes en façade avant ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut s'envisager;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des détails à fournir;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage respectueux du patrimoine;

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;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions,

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 du CoBAT, 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 04/09/2024

objet n° 07

Dossier 16-47503-2024 - Enquête n° 165/24

Situation : Avenue Brunard 47

Objet : réaliser un portail métallique à rue et placer une haie vive derrière celui-ci

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47503-2024 introduite en date du 10/04/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaliser un portail métallique à rue et placer une haie vive derrière celui-ci sur le bien sis avenue Brunard 47;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 51 Quartier Floride-Langeveld approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'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°8.0 - zone de recul qui prescrit "Les murets à front de rue sont autorisés et ils auront une hauteur maximum de 30 cm", en ce que la demande porte sur un autre ouvrage que des murets bas;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2024 au 05/07/2024 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 :

10/04/2024 : dépôt de la demande;

24/04/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/05/2024 : réception des compléments;

24/06/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/06/2024 au 05/07/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/09/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, formé essentiellement de villas isolées, jumelées ou groupées;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en recul et s'étend entre les deux axes mitoyens;
- Elle a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-9979-1922 et le garage a quant à lui été construit suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-5105-1929 et qui a été prolongé après l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-20298-1958;
- Le permis d'urbanisme n° 16-15952-1951 a octroyé la construction d'un niveau supplémentaire au-dessus du garage, modifiant fortement l'aspect extérieur de la façade avant;
- Le permis d'urbanisme n° 16-46708-2022 a octroyé des modifications en façade avant avec une restitution de la typologie originelle et des éléments caractéristiques;

- L'alignement est partiellement clos par un muret bas;
- La zone de recul comporte une allée de garage et une allée piétonne en pierres naturelles à joints végétalisés, ainsi qu'un jardinet planté sur la partie droite;
- Les maisons environnantes, sur les parcelles plus étroites avec des maisons jumelées et/ou en mitoyenneté, comportent le même type de dispositifs en zone de recul et à l'alignement;
- Seule la parcelle n°55, comporte un portail à l'alignement, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-40651-2012 ;
- Actuellement, depuis l'octroi du dernier permis d'urbanisme pour le n°47, des travaux ont été entrepris, dont la démolition d'une partie du muret, ainsi que le réaménagement de la zone de recul ;

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

- La pose d'un portail coulissant métallique de teinte noire d'une hauteur d'1,80m;
- La pose d'une haie derrière le muret existant et d'une prolongation jusqu'au portail avec une hauteur d'1,80m;
- Par ailleurs, la demande porte également sur la mise en conformité des éléments suivants :
 - Le fronton reste enduit de teinte beige tel qu'en situation antérieure au permis de 2022;
 - La pose d'une porte en bois sans vitrage et non conforme au permis de 2022;

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

- La volonté du PPAS est de maintenir une visibilité sur l'aménagement des zones de recul traitées en jardinet planté, afin d'animer l'espace public et garantir des aménagements paysagers esthétiques;

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, article 8.0 - Zone de recul :
 - La volonté du PPAS est de maintenir une visibilité sur l'aménagement des zones de recul traitées en jardinet planté, afin d'animer l'espace public et garantir des aménagements paysagers esthétiques;
 - La pose d'un portail, n'est pas prévu par le PPAS, qui prévoit uniquement des murets bas d'une hauteur maximum de 30cm, ce qui est actuellement le cas;
 - L'ensemble des habitations environnantes, implantées en mitoyenneté et/ou jumelées qui ne disposent de portails à l'alignement, et offre une continuité visuelle, d'une maison à l'autre ainsi que depuis l'espace public, et agrémenté de jardinet paysagers ;
 - La parcelle du n°55 ait été clôturée par rapport à l'alignement, bien que son dessin et typologie, n'ait pas été visé, et ce, suite à l'octroi du permis n° 16-40651-2012, la parcelle formant l'angle et de très grande dimension, comporte une maison isolée, dont la typologie et l'implantation sont très différentes des autres maisons, dont le n°47 ;
 - Le dispositif proposé est d'une hauteur supérieure (1,80m) à la hauteur d'1,60m généralement admise, ce qui grève d'autant plus la perméabilité visuelle et tranche d'autant plus avec les autres parcelles dans la perspective ;
 - Les lamelles métalliques du portail sont positionnées en biais, tel les claustra, et ne permet pas de perméabilité visuelle d'au moins 50%;
 - Il y a lieu de maintenir la situation telle qu'existante, en cohérence avec le PPAS et avec le contexte bâti environnant;

Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux;

Considérant que la partie de muret démolie, doit être reconstruit et remis en pristin état ;

Considérant que les mises en conformité des modifications en façade avant, doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme ultérieur;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 04/09/2024

objet n° 08

Dossier 16-47547-2024 - Enquête n° 158/24

Situation : Chemin de la Forêt 65

Objet : transformer une maison unifamiliale 3 façades et créer un atelier d'artiste

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47547-2024 introduite en date du 01/05/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale 3 façades et créer un atelier d'artiste sur le bien sis Chemin de la Forêt 65;

Vu que le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) situe la demande en zone de servitude au pourtour des bois et forêts (0 à 30 mètres) et en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

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

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

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

- la maison a été construite suite au permis d'urbanisme délivré en 1924;
- le bien est séparé de la "Zone boisée et ouverte au Sud de la Région bruxelloise" par le Chemin de la Forêt;
- vu ce qui précède, aucune circonstance exceptionnelle ne justifie que la demande soit soumise à une étude d'incidences en application de l'article 148, §1er 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 : motifs inhérents au Plan Régional d'Affectation du Sol :

- application de la prescription particulière n°16 du Plan Régional d'Affectation du Sol (zones de servitudes au pourtour des bois et forêts), en matière d'actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 0 et 30 mètres;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6§1.2° «Toiture » qui prescrit « ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës » en ce que la toiture de l'appentis existant (en situation de fait) est rehaussée et accroît de ce fait la différence avec le profil mitoyen le plus haut au niveau de la partie jouxtant la terrasse du voisin au n°63;

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/06/2024 au 01/07/2024 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 :

01/05/2024 : dépôt de la demande;

14/06/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

17/06/2024 au 01/07/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/09/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat composé d'ensembles de cottages implantés en ordre semi-ouvert et de gabarit R + toiture à versants (type à la Mansart);
- Le Chemin de la Forêt longe une zone Natura 2000 reprise en tant que "Zones boisées et ouvertes au Sud de la Région bruxelloise";
- Cette artère est très étroite et pavée. Une zone de parcage est située de l'autre côté de la rue, tout le long du bois. Cette zone est peu utilisée et de nombreuses places sont généralement disponibles;
- La parcelle concernée par l'objet de la demande est cadastrée Section F, n° 355 L 2, 4^{ème} division pour une contenance selon titre de 2a 88 ca;
- La maison sise au n°65 sur laquelle porte la demande fait partie d'un ensemble qualitatif et patrimonial de cottages construit en 1924 (permis d'urbanisme n°16-986-1924). Elle est jumelée et accolée à un cottage de même type et de même gabarit (sis au n°63);
- Toutes les maisons de l'ensemble sont construites au-delà d'une zone de recul;
- L'habitation a fait l'objet de diverses demandes de permis d'urbanisme visant les transformations suivantes :
 - PU n° 16-8208-1934 : transformations concernant une extension en façade arrière au rez-de-chaussée côté droit (local à charbon) et une extension au 1^{er} étage côté gauche (création d'une chambre supplémentaire) créant de facto une terrasse couverte en aplomb au rez-de-chaussée;
 - PU n° 16-16256-1952 : transformations côté Sud-Est (avec obturation de baies existantes et pose d'un bardage Eternit en façade latérale au droit du pignon). Il apparaît que le volume de la terrasse couverte avait déjà été refermé à cette époque;
- La situation existante de fait présente :
 - en matière de programme :
 - au rez-de-chaussée : hall d'entrée, cage d'escalier vers 1^{er} étage, salon, salle-à-manger, cuisine, dégagement, chaufferie, WC séparé et annexes (accessibles par l'extérieur) - une zone de recul, un passage latéral menant à la zone de cours et jardins;
 - au 1^{er} étage : cage d'escalier vers rez-de-chaussée, dégagement, 3 chambres, salle de bains avec WC et placard;
 - en matière de volumétrie :
 - 2 volumes ont été réalisés sans autorisation préalable, à savoir une annexe en appentis en façade arrière au rez-de-chaussée côté droit (dans le prolongement du local à charbon autorisé en 1934) ainsi qu'un volume de liaison au rez-de-chaussée en façade arrière entre les volumes existants à gauche et à droite, la dent creuse ayant ainsi été comblée. Ces volumes, modifiés par le projet tel que présenté dans le cadre de la demande actuelle, sont intégrés à celle-ci en vue de leur mise en conformité. Les orthophotos attestent de leur pré-existence depuis au moins 1977, les images antérieures étant trop imprécises pour permettre de les visualiser;
 - en matière de matériaux :
 - en façade avant, des menuiseries extérieures existantes en bois (avec double vitrage) de teinte blanche (châssis au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage), une porte d'entrée de teinte verte et des boiseries de teinte verte également (volets au rez-de-chaussée et planches de rive des 2 chien-assis au 1^{er} étage);
 - en façade avant, un enduit avec bossage, peint en blanc;

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

- La mise en conformité des volumes réalisés sans demande de permis d'urbanisme préalable, à une date - au moins - antérieure à 1977;
- Le réaménagement complet du rez-de-chaussée (modifications structurelles) avec création d'un atelier d'artiste lié au logement unifamilial;
- Le réaménagement partiel du 1^{er} étage et la modification du volume de la toiture en versant arrière par la réalisation d'une lucarne;

- La dépose du bardage Eternit en façade latérale, la (ré)ouverture et la modification de certaines baies en façade latérale et en façade arrière;
- L'isolation de la façade arrière et de la façade latérale par la pose d'un enduit sur isolant;
- L'isolation de la toiture existante (par l'extérieur) avec un alignement en hauteur correspondant au niveau du faîtage existant de l'habitation mitoyenne jumelée sise au n°63;
- L'isolation de la toiture de l'annexe existante (appentis) rehaussant le profil du mitoyen;
- La mise en peinture des boiseries en façade avant (volets au rez-de-chaussée et planches de rive des 2 chien-assis au 1^{er} étage) de teinte verte vers une teinte « bleu lointain » (teinte RAL 5023 ou similaire);

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

- en matière de programme :
 - le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison en offrant :
 - une ouverture, une meilleure configuration et organisation des espaces intérieurs avec une nouvelle distribution au rez-de-chaussée;
 - un meilleur apport d'éclairage naturel au droit de différents locaux par la (ré)ouverture et la modification de certaines baies, en façade latérale et en façade arrière notamment;
 - une toiture et des façades (arrière et latérale) mieux isolées et par conséquent un meilleur confort thermique conféré à l'ensemble du volume habité;
 - l'atelier d'artiste aménagé au sein de l'habitation l'est à titre privé et son accessibilité n'est pas prévue au public. Ce point a été vérifié et confirmé oralement en CC par l'architecte / demandeur;
 - l'ensemble des installations techniques sont remplacées : nouvelle chaudière (avec maintien de certains radiateurs en fonte qui seront conservés), nouvelle installation sanitaire, nouvelle installation électrique et installation de ventilation;
- en matière d'implantation, de volume et de gabarit :
 - le réaménagement partiel du 1er étage et la modification du volume de la toiture en versant arrière par la réalisation d'une lucarne permet l'aménagement d'une salle-de-bain plus confortable et d'un bureau, les 2 locaux ainsi réaménagés donnant vers le jardin à l'arrière. Cette modification de volume s'inscrit entre le volume existant (et autorisé en 1952) dédié à la chambre 3 et un volume similaire existant au n°63 en façade arrière. Le volume ainsi créé s'intègre à la configuration existante et peut s'envisager. L'augmentation du volume est raisonnable et n'est pas visible depuis l'espace public. Le projet passe de 428,5 m³ (en situation de droit) à 483 m³ (en situation projetée incluant également la mise en conformité des volumes construits existant en situation de fait) - ce qui constitue une augmentation de volume de 54,5 m³, inférieur à l'accroissement de 20% du volume bâti autorisé (à savoir 428,5 m³ x 20% = 85,7 m³ d'accroissement maximum autorisé);
 - la demande de mise en conformité des volumes réalisés sans demande de permis d'urbanisme préalable, à une date - au moins - antérieure à 1977 peut s'envisager. Ils ne sont, de plus, pas visibles depuis l'espace public;
 - les transformations apportées en façade arrière permettent une harmonisation des volumes et une simplification de leur lecture;
- en matière d'environnement :
 - le bien est situé face à une zone Natura 2000 "Zones boisées et ouvertes au Sud de la Région bruxelloise";
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le relief du sol n'est pas modifié et les abords sont maintenus. Ils sont largement verdurisés et plantés (pelouse et haies);
 - un chalet de jardin (situation existante de fait et projetée) est mentionné en fond de parcelle;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien est situé en zone d'accessibilité de type C;
 - aucun emplacement de parking (couvert ou non couvert) n'est prévu sur la parcelle;
 - des rangements pour vélos sont prévus en annexe et le local est accessible depuis l'extérieur via le passage latéral;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - après vérification, il s'avère que le réseau d'égouttage existant de la maison rejoint l'égouttage public de l'avenue des Faons via l'arrière de la parcelle;

- aucune information n'est mentionnée au sujet de la récupération et de la gestion des eaux de pluie. Il serait opportun que ces informations soient mentionnées en plan;

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 pour l'application de la prescription particulière n°16 du Plan Régional d'Affectation du Sol (zones de servitudes au pourtour des bois et forêts) en matière d'actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 0 et 30 mètres :

16. Zones de servitudes au pourtour des bois et forêts

En l'absence de plan particulier d'affectation du sol en vigueur à la date d'approbation du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001, les bois et forêts situés en zones forestières ou marqués en surimpression sont entourés d'une zone non aedificandi, revêtement du sol compris. Elle s'étend sur une profondeur de 60 mètres à partir de la limite du bois ou de la forêt.

Lorsque les conditions locales le permettent, cette profondeur peut être réduite jusqu'à 30 mètres aux conditions suivantes :

1° les actes et travaux présentent des caractéristiques urbanistiques semblables à celles des constructions existantes avoisinantes;

2° les actes et travaux permettent d'assurer une transition harmonieuse entre les bois et forêts et le tissu urbain existant;

3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

L'interdiction de bâtir ne s'applique toutefois pas aux parcelles sur lesquelles des constructions existent au jour de l'entrée en vigueur du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001.

Cependant, toute transformation ou reconstruction de ces constructions existantes entraînant un accroissement supérieur à 20% du volume bâti est soumise à des mesures particulières de publicité. Cet accroissement ne peut permettre de déroger à la limite des 30 mètres;

- Le bien est séparé de la "Zone boisée et ouverte au Sud de la Région bruxelloise" par le Chemin de la Forêt;
- L'extension prévue (lucarne) se situe en façade arrière de la maison qui est face au site Natura 2000 et ne dépasse pas la hauteur du corps de bâtisse de la maison existante;
- La façade à rue et située face au site Natura 2000 reste inchangée (hormis des travaux de mise en peinture des menuiseries (porte d'entrée) et des boiseries) et l'isolation de la toiture;
- Le projet dont l'augmentation de volume de 54,5 m³ est inférieure à l'accroissement de 20% du volume bâti autorisé (85,7 m³ d'accroissement maximum) se conforme à la prescription n°16 du Plan Régional d'Affectation du Sol et ne suscite pas de remarque sur ce point;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour 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 et le non-respect de l'article n°6§1.2° «Toiture » qui prescrit « ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës » en ce que la toiture de l'appentis existant (en situation de fait) est rehaussée et accroît de ce fait la différence avec le profil mitoyen le plus haut au niveau de la partie jouxtant la terrasse du voisin au n°63;

- L'impact de ce dépassement est limité en raison de :
 - sa rehausse de l'ordre de 20 cm;
 - du fait qu'elle ne concerne que la partie jouxtant la terrasse située à la limite mitoyenne;
 - du fait qu'il n'hypothèque pas le jardin du voisin au n°63;

La dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique quant au non-respect de l'article n°4 « Profondeur » (456 cm par rapport à l'annexe se développant au n°63) ne devait pas être sollicitée en ce que les orthophotos attestent de la pré-existence de l'annexe en appentis en façade arrière au rez-de-chaussée côté droit (dans le prolongement du local à charbon autorisé en 1934) dès 1977 soit avant l'entrée en vigueur du 1^{er} RRU en 1999;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation et l'application de l'article 333 du CoBAT (demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier) :

- L'ouverture de la baie en façade latérale ne déroge pas au Code Civil et s'intègre à l'ensemble d'origine. En effet, sur les plans des archives (PU n° 16-16256-1952), il semble que les baies existantes au 1^{er} étage en façade latérale ont été murées;

- L'ouverture dans les murs porteurs afin d'agrandir les espaces du rez-de-chaussée permettent d'aérer les espaces exigus existants et d'améliorer les qualités d'habitabilité de cette maison;

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

- préciser dans la légende en situation projetée les types et teintes de matériaux prévus à savoir :
 - pour les menuiseries extérieures en façades avant et latérale (visibles depuis l'espace public) : bois de teinte blanc et de teinte « bleu lointain » (teinte RAL 5023);
 - pour les menuiseries extérieures en façade arrière (non visible depuis l'espace public) : bois et/ou aluminium - le PVC étant à proscrire;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de précisions à apporter en terme de type et teinte de matériaux;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la légende des matériaux sera précisée;

Considérant que cette modification est telle que l'article 126/1 §5 – 191 §4 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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 du CoBAT, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme article n°6§1.2 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 04/09/2024

objet n° 09

Dossier 16-47376-2023 - Enquête n° 162/24

Situation : Rue Geleytsbeek 40A

Objet : transformer lourdement une villa unifamiliale, construire une aire de parking, de larges terrasses, une pergola et une piscine de 51m² et abattre 1 arbre

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47376-2023 introduite en date du 30/12/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer lourdement une villa unifamiliale, construire une aire de parking, de larges terrasses, une pergola et une piscine de 51m² et abattre 1 arbre sur le bien sis rue Geleytsbeek 40A;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°3 du permis de lotir (PL) n° 27 délivré le 24/07/1963 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge 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 générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;
- application de la prescription particulière 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 régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°I.III.a - zone de jardin qui prescrit "zone réservée aux plantations, des dallages en surfaces restreintes étant autorisées ainsi que les petites constructions (abris et éléments décoratifs) relevant de l'équipement normal d'un jardin établies à 2m des limites parcellaires, et dont l'architecture est en harmonie avec celle de la construction principale. Les constructions telles que garage ou remises, buanderies, pigeonniers, poulaillers, serres, dépôts, atelier, granges ne sont pas admises", en ce que le projet prévoit une grande pergola, une piscine et de larges terrasses;
 - non-respect de l'article n°I.IV.b - matériaux de parement qui prescrit "éventuellement la brique rugueuse, la pierre de taille, le moellons, à l'exclusion de tout matériaux de nature à rompre l'unité des constructions ou le caractère général de l'endroit. Les constructions isolées peuvent être peintes en ton clair", en ce que le projet prévoit des matériaux non prévus et dont la nature rompt totalement avec le bâti environnant;
 - non-respect de l'article n°I.IV.c - toitures qui prescrit "les toitures sont couvertes de tuiles, en ardoises naturelles, ou artificielles de même format et colorations que les premières, ou en chaume pour les villas isolées suffisamment distantes des autres constructions, elles ont au moins deux versants dont la pente est comprise entre 25° et 50°", en ce qu'il est prévu des toitures plates;

- non-respect de l'article n°II.2 - implantation qui prescrit "a. recul par rapport à la limite Est de la parcelle initiale : minimum 12m. b. recul par rapport aux limites autres : minimum 6m. c. surface bâtie maximum : 200m².", en ce que les reculs sont inférieurs en raison de l'isolation par l'extérieur et en ce que l'emprise de construction aggrave significativement une situation de dépassement du nombre de mètres carrés autorisés;
- non-respect de l'article n°II.3.a - gabarits des constructions qui prescrit "Hauteur entre le niveau normal du sol et la corniche : maximum 5,5m", en ce que la hauteur dépasse largement cette mesure;
- 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°12 - zones de cours et jardins du Titre I du RRU qui prescrit "Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latérale", en ce qu'il a été implanté en zone de cours et jardin un emplacement de parking extérieur avec borne de recharge électrique;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2024 au 05/07/2024 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 :

30/12/2023 : dépôt de la demande;

02/02/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/05/2024 : réception des compléments;

17/06/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/06/2024 au 05/07/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/09/2024 : 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 17/06/2024 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 17/06/2024 et émis le 03/04/2024 :

Vu que :

- la maison n'est actuellement pas raccordée à l'égout de la rue Geleystsbeek;
- le quartier abrite des colonies de moineaux et de martinets, espèces en voie de disparition sur la région bruxelloise;

Vu que le projet prévoit :

- une « piscine naturelle » avec une zone pour les équipements techniques, qu'il est expliqué que la piscine sera traitée sans produit chimique (chlore, brome, cuivre,...);
- une toiture plate pourvue de panneaux photovoltaïques;
- des plantations diverses dont des bambous;
- un grillage de 150cm sur tout le pourtour de la propriété;
- un bassin d'orage/système d'infiltration de 10m³;
- une citerne d'eau de pluie de 10m³ utilisée pour WC, robinet, machines,...;
- un probable système géothermique sans plus d'information dans le dossier;
- des pompes à chaleur sans plus d'information dans le dossier;

Avis favorable à condition de :

- assurer le raccordement de la maison et le déversement des eaux usées dans l'égout de la rue Geleystsbeek
- gérer les eaux de pluie sur la parcelle en visant le zéro rejet à l'égout;
- ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash;
- prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune;
- limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);
- prévoir une étanchéité de couleur claire sous les panneaux photovoltaïques afin d'éviter leur surchauffe (et donc une perte de leur efficacité) et un effet d'accumulation de chaleur;
- ne pas planter de bambous mais des espèces variées locales favorables à la biodiversité;
- assurer le passage de la petite faune dans le grillage;
- prévoir un BO/système d'infiltration en surface/visible afin d'assurer sa pérennité (mare, fossé, noue,...);
- assurer que la PAC (localisée au plus près du numéro 58) ne soit pas à l'origine de nuisances sonores;
- de faire une déclaration de classe 3 OU une demande de permis d'environnement de classe 2 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@ucclle.brussels);
- poser des nichoirs pour moineaux et martinets sur la maison, au minimum 3 de chaque :
 - **Nichoirs martinets**
 - Meilleure orientation : N – NE - E

- au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m
- Le martinet est un oiseau grégaire, il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs (au minimum 2 ou 3) sur la même façade, de préférence le plus près possible du sommet des bâtiments.
- Placer le nichoir le plus loin possible des fenêtres.
- Pour les nichoirs apposés, toutes les orientations conviennent, à condition de bénéficier d'un avant-toit ou de toute autre « avancée surplombante » suffisante, une corniche par exemple, qui protégera les nichoirs de la pluie et d'un long ensoleillement direct surchauffant. A défaut, le nichoir devra être équipé d'une double toiture inclinée à 45° (protection contre la chaleur et les prédateurs).
- Éviter la proximité immédiate d'arbres ou plantes grimpantes, qui exposeront les occupants des nichoirs aux attaques de prédateurs, et constitueront des obstacles dangereux (arbre, lampadaire, hampe de drapeau, picots anti-pigeons...) dans la trajectoire d'approche/d'envol (un martinet noir approche son nid à 60-70 km/h).
- Pour les nichoirs apposés sous les corniches, bien les coller sous celles-ci : une quinzaine de centimètres suffit pour que des pigeons viennent s'y reposer et souillent la façade et le trottoir.

Nichoirs moineaux

- Meilleure orientation est, sud-est voire nord-est, sud si à l'ombre (par exemple sous une structure afin d'éviter une surchauffe du nid)
 - au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)
 - L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc de préférence des nichoirs multiples.
 - Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés.
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date 17/06/2024 et émis le 02/08/2024, n'impose aucune condition induisant la modification de la demande de permis d'urbanisme en application de l'article 191 du CoBAT mais émet diverses conditions de mise en œuvre;

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 principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue Geleystbeek jouxtant la maison visée par la demande est une voirie privée destinée à le rester. Il s'agit d'une voirie étroite située perpendiculairement à la rue Geleystbeek qui, elle, est publique;
- Deux boxes de garage jouxtent l'entrée de cette voirie privée et de la parcelle. Ceux-ci sont situés le long de la rue Geleystbeek et étaient intégrés dans le périmètre du PL;
- Désormais, ces boxes font partie d'une parcelle distincte;
- La parcelle concernée par la demande est le 3^{ème} lot du permis de lotir et est situé en about de l'accès;
- Elle comporte actuellement une grande habitation construite dans les années 1970, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-27084-2023;
- La maison comporte une typologie intéressante des années 1970, avec une façade en brique de ton rouge-brun, des fenêtres en bois de ton foncé, allant jusqu'à la corniche ainsi que dans l'angle du pignon;
- Au sein de ce permis de lotir, le lot n°1 fait actuellement l'objet d'une demande de permis d'urbanisme pour la démolition et la reconstruction d'une habitation unifamiliale;
- Le lot n°2 est également bâti et fait également l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, actuellement à l'instruction et dont l'objet porte sur une réelle rénovation ;
- L'emprise du bâtiment existant, maintien peu d'espace extérieurs mais ceux-ci sont largement végétalisés et la parcelle comporte quelques arbres à haute tige;

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

- La rénovation lourde de l'habitation, en ne maintenant que quelques murs;
- La reconstruction partielle d'un bâtiment sur deux niveaux à toiture plate et revêtements de façade comportant, une partie en crépi de teinte claire, du bardage en aluminium thermolaqué à lamelles horizontales de teinte anthracite, des parties en béton brut, des portions de bardage en bois vertical et ajouré, des briques de parement de teinte anthracite. Les menuiseries sont en aluminium de teinte anthracite;
- Le réaménagement des abords avec des cheminements piétons en billes de béton, une aire de manœuvre et de parking en klinkers sur dalle de béton drainant;
- La construction de terrasses en carrelage sur plots sur dalle en béton drainant et de trois autres terrasses en bois sur plots sur dalle de béton drainant;
- La construction d'une piscine à filtrage naturel d'environ 51m²;
- La pose d'unités PAC en extérieur à la limite parcellaire du fond;
- La construction d'une pergola en aluminium thermolaqué;
- L'abattage de deux arbres, l'un pour la construction de la piscine et l'autre en raison de son état sanitaire;

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

- Le programme prévoit la transformation lourde d'une habitation unifamiliale des années 1970, en lui conférant une nouvelle typologie ainsi que la construction de pergola, terrasses et piscines;

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

- La demande telle que projetée, fait entièrement fi d'une part du contexte bâti environnant et d'autre part du permis de lotir en vigueur;
- De ce fait la demande est soumise aux mesures particulières de publicité autant pour des motifs du PRAS, de modification des caractéristiques urbanistiques que pour des motifs de nombreuses dérogations au permis de lotir;
- Considérant par ailleurs, la transformation lourde de l'habitation existante et du maintien d'uniquement quelques murs porteurs, la demande est également soumise aux mesures particulières de publicité au motif du PRAS en matière de modification totale ou partielle d'un logement;
- Il est à noter que le lot n°1, dont le permis d'urbanisme a été récemment octroyé aux remarques et conditions suivantes :
 - La maison existante ne respecte pas le permis de lotir en vigueur,
 - La demande a été présentée avec une étude Totem, un rapport d'expertise sur les malfaçons existantes et le mauvais état général concernant la structure,
 - Le nouveau projet comporte significativement moins de dérogations au permis de lotir et s'intègre davantage au sein du contexte environnant, bien qu'il est demandé que les reculs de constructions respectent strictement le permis de lotir,
 - Cette nouvelle construction ne nécessite pas l'abattage d'arbre;
- En ce qui concerne les voies d'accès :
 - Considérant que la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins octroyant le Permis de Lotir prévoit qu'aucune construction ne sera autorisée sur les lots 1 et 3 aussi longtemps que les garages subsisteront;
 - Considérant que le Permis de Lotir prévoyait 3 chemins d'accès desservant chacun de ces lots;
 - Considérant qu'actuellement, il n'y a qu'un seul chemin d'accès ce qui modifie les limites des lots;
 - Considérant, toutefois, que l'existence d'un seul chemin d'accès est à maintenir car cela permet de limiter la largeur de ces accès carrossables, de conserver de la pleine terre et de resserrer les perspectives sur les parcelles de fond;
 - Considérant que le maintien des deux garages à front de voirie n'empêche pas l'accessibilité des lots;
 - Considérant qu'il y aura lieu de modifier le Permis de Lotir afin de faire correspondre les lots aux délimitations de la situation de fait tout en sollicitant le maintien des 2 garages;
 - Considérant que la dérogation au maintien des 2 garages peut être accordée;

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

- en matière de programme :
 - au regard des quelques murs maintenus, cette transformation lourde s'apparente davantage à une démolition / reconstruction;
 - la demande ne comporte aucune étude permettant de démontrer l'impact environnemental d'un parti ou d'un autre, concernant une démolition ou déconstruction et ne comporte aucun rapport d'expert attestant l'insalubrité de la structure ou même de la maison existante;
 - cependant la notice indique la volonté de limiter l'impact environnemental en proposant une rénovation au lieu d'une reconstruction, ce qui ne correspond pas à la réalité des plans transmis ou les quelques murs maintenus ne pourront lors du chantier être préservés;
 - il est à considérer que seule une partie de la dalle sera réellement maintenue;
 - la notice explicative indique seulement que le logement unifamilial existant ne correspond pas au Règlement Régional d'Urbanisme actuel en matière d'habitabilité, bien que ce logement répondait au prescrit en vigueur dans les années 1970;
 - l'habitation comporte un programme de 4 chambres, deux sont situées au rez-de-chaussée et les deux autres, à l'étage;
 - le séjour s'articule autour d'un patio de 24m² déjà existant;
 - le logement dans son ensemble, répond aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et comporte de larges et nombreux espaces de séjour et de nuit, y compris les salles-de-douche et de bains;

- la construction existante, comporte un programme similaire mais les espaces sont davantage cloisonnés et significativement moins éclairés naturellement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - bien qu'une importante partie des murs existants soient démolis, l'implantation du nouveau bâtiment reste comprise dans la zone constructible prévue par le permis de lotir;
 - en ce qui concerne la hauteur, le projet déroge au permis de lotir;
 - par ailleurs l'emprise reste dans le taux fixé par le permis de lotir, pour autant que la piscine et la pergola soient comptés dans les calculs;
 - par ailleurs les volumes sont complexes, et il a lieu de rationaliser les profils ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - il est prévu l'abattage d'un arbre, un pommier, au droit des futures terrasse et piscine;
 - l'analyse phytosanitaire n'indique pas d'urgence quant à l'abattage de cet arbre encore sain;
 - il ne peut être envisagé l'abattage d'arbre sain uniquement pour les besoins d'une construction, qu'il s'agisse d'un bâtiment ou d'une piscine;
 - un autre arbre, un érable doit être déplacé pour aménager une autre partie de terrasse et la pergola;
 - suivant l'étude phytosanitaire, l'érable est en bonne santé et considérant les nombreuses précautions à prendre afin de garantir sa survie lors d'un déplacement, et ce juste pour les besoins de construction trop importantes, le risque n'est pas justifié;
 - il est également prévu de replanter des érables et un charme au sein de la parcelle;
 - la volonté du projet décrite dans la notice explicative, de jardin naturel, n'est pas cohérente avec les constructions à prévoir, telles que de larges terrasses semi-perméable non apparentées à de la pleine terre, une piscine de plus de 50m², une pergola, l'abattage d'un arbre pour des besoins constructifs, etc.
 - les espaces de manœuvres et zone de parking et les terrasses, ne peuvent être considéré comme des surfaces en pleine terre et le rapport entre les surfaces en pleine terre et les surface imperméable ou semi-perméable est seulement de 55%, ce qui est largement insuffisant afin de répondre à la volonté initiale du permis de lotir de jardins d'agrément et de parcelles végétalisées;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage comporte un emplacement de stationnement;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - il est prévu de récupérer les eaux pluviales avec une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 10m³, avec récupération pour les WC, robinets de service et machines à laver;
 - le trop-plein est raccordé au réseau public;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - En ce qui concerne la piscine :
 - Il s'agit d'une piscine avec traitement de l'eau sans produits chimiques et se fait via une filtration biologique
 - En ce qui concerne les techniques spéciales environnementales :
 - Il est envisagé la géothermie sous réserve des sondages justifiant l'installation;
 - Un système de chauffage via une pompe à chaleur air/eau et installée en extérieur au niveau du jardin à proximité de la limite parcelle du fond;
 - Un système D de double-flux;
 - L'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture plate du 1er étage;
 - L'installation d'une douche cyclique à faible consommation d'eau;

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

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement :
 - Cette transformation lourde s'apparente davantage à une démolition et reconstruction d'un logement;
 - Une surface plus grande dédiée au logement est prévue pour la nouvelle construction;

- 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 :
 - Le projet présente une typologie résolument contemporaine qui s'intègre peu dans ce contexte;
 - Le contexte bâti environnant comporte principalement des villas isolées avec des toitures en pentes;
 - Seules deux habitations comportent des toitures plates mais ne font pas partie du permis de lotir concerné par la demande;
 - Considérant que la typologie projetée déroge au permis de lotir autant qu'elle rompt avec la typologie dominante environnante;
 - Considérant par ailleurs, la volonté du projet au niveau du lot n°1 de maintenir cette typologie, suite à la démolition de la construction existante;
 - Cette demande n'est pas envisageable;
- Application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogations à un permis de lotir :
 - Article n°I.III.a - zone de jardin :
 - La construction de la piscine, de la pergola, des nombreuses terrasses, ne rentre en aucun cas dans le cadre de cette prescription visant davantage les plantations et les jardins végétalisés que d'éventuelles constructions et d'autant plus non nécessaires à l'affectation de la zone;
 - Bien que non prévues par le permis de lotir, les piscines ne font pas partie des exclusions;
 - Cependant les impacts inhérents à ces constructions, induisent l'abattage d'arbres, la suppression de nombreuses zones en pleine terre, considérant que les matériaux proposés sont semi-perméables et non entièrement perméables;
 - Article n°I.IV.b - matériaux de parement :
 - Les matériaux proposés rompent avec l'unité des constructions considérant la multiplicité de matériaux et de teintes;
 - Par ailleurs, ces matériaux rompent également avec le bâti environnant;
 - D'autant plus que les teintes foncées, dérogent non seulement au permis de lotir mais participent également au réchauffement des parcelles;
 - Article n°I.IV.c - Toitures :
 - La toiture plate rompt avec la typologie du bâti du permis de lotir, en plus de déroger au permis de lotir;
 - Cependant, au regard d'autres constructions environnantes, la toiture plate peut être admissible ;
 - Article n°II.2 - Implantation :
 - En ce qui concerne les reculs par rapports aux limites parcellaires :
 - Les façades étant non visibles depuis l'espace public, l'article 21/2 ne s'applique pas et les dérogations sont à solliciter;
 - Certains murs existants étant maintenu et étant déjà situés à la limite extrême de la zone constructible, un dépassement dû à l'isolation par l'extérieur peut être envisagé;
 - En ce qui concerne l'emprise :
 - Le bâtiment existant, dépasse en situation de droit de 20m² les 200m² autorisés par le permis de lotir
 - L'emprise suite au nouveau projet est significativement augmenté de plus de 20m², et ce, dû d'une part à l'isolation par l'extérieur et d'autre part, dû à l'agrandissement du bâtiment existant;
 - Cependant cette emprise doit encore être augmentée, considérant que la demande n'a pas tenu compte des emprises ajoutées de la piscine et de la pergola, donc au total près de 70m² en plus de ce qui est autorisé;
 - Article n°II.3.a - Gabarit des constructions (hauteur) :
 - La hauteur est de 6,90m et dépasse la hauteur prévue par le permis de lotir d'1,40m, ce qui est significatif et impactant pour une parcelle de fond;
 - Rehaussé davantage avec l'installation des panneaux photovoltaïques sur la toiture plate du 1^{er} étage;
 - La maison existant à une hauteur de faîte maximum de 4,99m;

- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à l'article 12 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les zones de cours et jardins :
 - en situation de fait, une borne de recharge électrique a été installée au niveau de l'aire de manœuvre et comporte de ce fait, un autre emplacement de parking extérieur, ce qui ne peut être acceptable;
 - en effet, ce parking aménagé en zone de jardin ne répond pas aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - considérant par ailleurs que la recharge des véhicule peut se faire dans le garage existant, il y a lieu de supprimer l'emplacement en zone de cours et jardin;

Considérant que la demande s'apparente à une démolition / reconstruction et qu'il n'est fourni aucun justificatif pour la démolition d'autant d'éléments, ni en terme de structure ni en terme d'habitabilité. Il est attendu une motivation davantage étayée par des experts;

Considérant que la nouvelle construction a été projetée sans tenir compte du permis de lotir et rompt avec la typologie du permis de lotir ;

Considérant que les matériaux doivent être revus en proposant davantage de matériaux pérennes ;

Considérant que les constructions sont trop nombreuses, et que les impacts sur la parcelle en terme d'imperméabilité et le déficit de zones de pleine terres maintenues et d'une trop grande emprise ;

Considérant que cet impact pourrait être équilibré par l'aménagement de toiture végétalisée ;

Considérant que la majorité des dérogations n'ont pas été sollicitées;

Considérant que le projet doit être revu en rationalisant les volumes de l'habitation ;

Considérant que la demande doit répondre au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales ;

Considérant par ailleurs, que la zone de jardin doit être remise en pristin état, il y a lieu de supprimer la borne de recharge électrique ainsi que l'emplacement de parking extérieur;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 04/09/2024
objet n° 10

Dossier 16-47551-2024 - Enquête n° 156/24

Situation : Avenue Dolez 458

Objet : installer un portail d'entrée de type coulissant associé à un portillon pour piétons à l'avant de la propriété (côté avenue Dolez)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47551-2024 introduite en date du 03/05/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à installer un portail d'entrée de type coulissant associé à un portillon pour piétons à l'avant de la propriété (côté avenue Dolez) sur le bien sis avenue Dolez 458;

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) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n° 38 - Quartier du Verreweinkel approuvé par arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 29/09/1994 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 :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol n°38 :
 - non-respect de l'article n°6.0 zone de recul qui prescrit "*Les clôtures sur les limites mitoyennes sont constituées de haies vives de 1,80m de hauteur maximum et étayées de fils lisses ou treillis métalliques. Les clôtures en bois sont également autorisées.*", en ce que le projet prévoit un portail en acier galvanisé;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/06/2024 au 01/07/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation.

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

03/05/2024 : dépôt de la demande;

23/05/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

30/05/2024: réception des compléments;

14/06/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

17/06/2024 au 01/07/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/09/2024 : 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 :

- La propriété sur laquelle porte la demande s'inscrit dans le tronçon de l'avenue Dolez comprise entre l'avenue du Prince d'Orange et de la rue Engeland, en face du clos de la Charmerai;
- La propriété faisant l'objet de la demande est occupée :
 - pour la plus grande partie par un SRG (Service résidentiel Général) hébergeant 17 enfants et jeunes de 3 à 18 ans, subsidié par l'Administration de l'Aide à la Jeunesse (Communauté Française). L'institution occupe les bâtiments indiqués A et C sur le plan général (annexe A). Outre les enfants et les jeunes, l'institution emploie une équipe d'une dizaine de personnes ETP dont une majorité d'éducateurs;
 - par un service du CPAS d'Uccle (locataire du bâtiment indiqué B) qui y héberge un maximum de 5 personnes réfugiées en attente de régularisation;

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

- Le placement d'un portail coulissant autoportant d'une hauteur de 180 cm, d'une largeur de 450cm à l'entrée de la propriété, sur la voie carrossable existante, à environ 120cm en retrait de la limite de la propriété. En position ouverte, le portail se déplacera vers la gauche de l'entrée (côté gauche en entrant dans la propriété);
- Le placement du portail est complété par un portillon pour piétons d'une largeur de 100 cm du côté droit (toujours en entrant dans la propriété);
- Le placement d'une clôture complète de la propriété, actuellement non clôturée, sur une hauteur de 173cm, la clôture étant placée à la limite de la propriété;
- L'enlèvement, à la droite de l'entrée carrossable actuelle, d'un talus de terre et de l'arbuste laurier cerise qui le surmonte;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol n°38 et le non-respect de l'article n°6.0 zone de recul qui prescrit "*Les clôtures sur les limites mitoyennes sont constituées de haies vives de 1,80m de hauteur maximum et étayées de fils lisses ou treillis métalliques. Les clôtures en bois sont également autorisées.*" :

- Le projet prévoit un portail en acier galvanisé de teinte noire;
- Étant donné que le projet propose un dispositif ajouré sur 50% de sa surface, ce qui permet de conserver les vues depuis l'espace public vers l'intérieur de l'ilot;
- Étant donné l'affectation des lieux et la nécessité de sécuriser les lieux en soirée et la nuit uniquement;
- Le projet de clôture et de portail se justifie ;
- Toutefois, la clôture présente un impact visuel dans les perspectives de l'avenue Dolez et est proche de l'arbre et de son tissu racinaire situé à gauche de la parcelle proche de l'alignement ;

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

- Reculer la clôture par rapport à l'alignement de sorte à planter une haie vive en avant plan permettant de dissimuler cette clôture et de limiter son impact visuel;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la clôture et le portail peuvent s'envisager;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à améliorer l'intégration de la clôture;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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 du CoBAT, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°6.0 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 04/09/2024
objet n° 11

Dossier 16-47511-2024 - Avis de la Commission de Concertation

Situation : Avenue Blücher 213

Objet : rénover une maison unifamiliale, via des modifications intérieures structurelles, le remplacement des menuiseries, les aménagements extérieurs

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47511-2024 introduite en date du 12/04/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale, via des modifications intérieures structurelles, le remplacement des menuiseries, les aménagements extérieurs sur le bien sis avenue Blücher 213;

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 (AGRBC 10/06/1993) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°3 du permis de lotir (PL) n° 26 (31/05/1963) et se conforme à ce permis de lotir;

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 : 90 jours;

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

12/04/2024 : dépôt de la demande;

07/05/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

31/05/2024 : réception des compléments;

14/08/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/09/2024 : séance 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 de belles villas implantées dans la verdure;
- Dans ce quartier, l'avenue Blücher comprend ainsi un ensemble de villas datant des années 60/70, régies souvent par des permis de lotir, à l'instar de la villa de la demande;
- La villa sur laquelle porte la demande, a été bâtie au début des années 1990 dans un permis de lotir;
- Cette villa est reprise à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural en raison de son esthétique postmoderniste;
- Les façades sont enduites de teintes blanche, les menuiseries sont en aluminium de teinte gris foncé et la toiture est en zinc de teinte gris;
- Il apparait certaines incohérences par rapport à la situation de droit, dont l'auvent en façade avant et la forme de la passerelle, ainsi que le dessin de la porte de garage ;
- Le jardin comporte une belle dimension, largement végétalisé et comporte un escalier monumental qui suit la pente ascendante du jardin;

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

- Les modifications structurelles intérieure;

- La suppression de la piscine intérieure;
- La suppression de l'escalier du jardin et renouvellement des terres;
- Le remplacement de l'ensemble des menuiseries, par des châssis en aluminium de teinte anthracite, avec suppression des divisions originelles;

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

- Le programme prévoit d'améliorer les performances énergétiques d'une bâtisse existante et modifier la typologie architecturale;
- Par ailleurs, la demande propose d'améliorer la relation au jardin, et améliorer l'habitabilité;

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, la piscine est supprimée ainsi que son accès vers le jardin via l'escalier monumental, au profit d'un espace d'atelier et une petite salle de sport;
 - seul l'escalier d'apparat est maintenu et modifié dans sa typologie, et l'escalier hélicoïdal est supprimé;
 - la répartition et le cloisonnement intérieur sont également modifiés et simplifiés mais maintiennent la typologie d'apparat des espaces de séjours;
 - l'espace invité est également modifié, avec l'aménagement d'une cuisine mais cet espace reste accessoire et dépendant de l'habitation unifamiliale;
 - la cheminée est déplacée, afin d'ouvrir davantage les espaces;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit reste inchangé;
 - seul le niveau du jardin est rehaussé, afin de garantir l'accès direct vers le jardin depuis les espaces de séjour, et ce avec un puit de lumière permettant d'amener de l'éclairage au niveau de l'atelier en sous-sol;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - hormis la modification et la suppression de l'escalier extérieur, le jardin reste inchangé;
 - la modification au niveau du terrain permet d'augmenter la perméabilité et diminuer l'emprise;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage existant est conservé;
 - l'accès vers le garage, ne peut en aucun cas comporter d'emplacement de parking extérieur;

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

- Bien qu'il puisse être admis de remplacer les menuiseries existantes des années 1990 par des châssis plus perforants, il y a lieu de conserver la typologie postmoderniste du bâtiment repris à l'inventaire;
- En effet, le détail des divisions et la teinte du matériau, entre le gris moyen et le gris foncé, permet de souligner les détails qui font partie de l'intérêt du bâtiment;
- La suppression des divisions et au profit de châssis plus foncé, est préjudiciable pour la lecture des proportions globales du bâtiment et grève définitivement tout intérêt typologique;
- Il en va de même pour la porte de garage, qui doit être soit maintenue, dans sa typologie d'origine ;
- Le remplacement des menuiseries, ne peut se faire qu'à l'identique, tant au niveau des formes, des divisions, des épaisseurs de châssis et de la teinte;

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

- Prévoir le remplacement des châssis et de la porte d'entrée, à l'identique, tant au niveau des formes, divisions, épaisseurs de montants qu'au niveau de la teinte;
- Proposer des ouvertures au niveau de la porte de garage dans la typologie de la bâtisse, à savoir 3 ouvertures carrées ;
- Supprimer, des plans, le dessin d'une voiture au niveau de l'accès carrossable;

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 des formes, divisions et teinte de menuiseries;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie postmoderniste doit être conservée;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;
Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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 04/09/2024

objet n° 12

Dossier 16-47428-2024 - Enquête n° 155/2024

Situation : Chaussée de Waterloo 787

Objet : adapter les équipements techniques de la Brasserie Georges : modifier le volume d'un local technique, placer un conduit de ventilation, démolir une toiture

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47428-2024 introduite en date du 12/02/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à adapter les équipements techniques de la Brasserie Georges : modifier le volume d'un local technique, placer un conduit de ventilation, démolir une toiture sur le bien sis chaussée de Waterloo 787 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espace structurant, liseré de noyau commercial, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone de servitude au pourtour des bois et forêts, zones d'habitation;

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

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

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

- Le projet est séparé de la zone Natura 2000 par une voirie reprise comme axe structurant de la Commune;
- La rive de l'îlot est densément bâtie;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription particulière n°21 du plan régional d'affectation du sol, en matière de ZICHEE.

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 d'une construction mitoyenne;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/06/2024 au 01/07/2024 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 :

12/02/2024 : dépôt de la demande;

26/03/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

30/04/2024 : réception des compléments;

14/06/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

14/06/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement;

17/06/2024 au 01/07/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
04/09/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 10/06/2024 :

Considérant que la demande vise

- à modifier le volume du local technique situé au-dessus des cuisines du restaurant;
- à placer un conduit de ventilation;
- à démolir une petite toiture;

Avis favorable à condition de :

- faire de la nouvelle toiture une toiture verte, le site ne gérant pas ses eaux de pluie;
- assurer le respect des normes de bruit en vigueur dans le quartier;
- demander une modification du permis d'environnement existant si les installations classées sont modifiées/déplacées/remplacées/supprimées/,...;

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 14/06/2024, et sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 03/09/2024;

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 bien se situe au carrefour formé par l'avenue Winston Churchill et la chaussée de Waterloo;
- Ce prestigieux carrefour est marqué par un alignement qui forme un grand dégagement sous forme de demi-cercle face au Bois de la Cambre;
- Ce grand espace public a fait l'objet d'un réaménagement soigné dans les années récentes, pour améliorer les vues depuis l'espace structurant, intégrer aux aménagements une sculpture due à l'artiste Olivier Strebelle et organiser les emplacements de parcage en espace public;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande est divisé en deux parties réparties dans les bâtiments de l'ancien hôtel-restaurant Beau Séjour. Un restaurant (les Brasseries Georges) se développe sur la majeure partie du rez-de-chaussée de l'immeuble et aux étages du bâtiment situé côté chaussée de Waterloo; côté avenue Winston Churchill, le bâtiment formé d'un rez-de-chaussée et de 2 étages était composé des salles de réception et des chambres de l'hôtel actuellement désaffecté et partiellement transformé en appartements depuis 1982;
- La parcelle présente des espaces non bâtis dans la zone de recul et dans l'angle arrière du terrain;
- Lors du nouvel aménagement du carrefour en 2011 il a été opté d'implanter une grande terrasse en bois sur l'espace dégagé de trottoir prévu devant l'établissement;
- Les installations techniques liées au fonctionnement du restaurant tendent à induire des nuisances pour le voisinage;

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

- La demande vise :
 - à modifier le volume du local technique situé au-dessus des cuisines du restaurant;
 - à placer un conduit de ventilation;
 - à démolir une petite toiture;

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

- Motivations de la modification du volume du local technique :
 - Actuellement, le local technique aménagé sous la toiture située au-dessus d'une partie des cuisines du restaurant est trop exigü pour y intégrer tous les équipements de ventilation et filtres des hottes des cuisines du restaurant. De ce fait, certains équipements ont été placés à l'extérieur sur les toitures plates d'une autre partie des cuisines, à proximité du jardin de l'immeuble voisin situé au n° 789 de la Chaussée de Waterloo. Ces derniers équipements causent des nuisances tant sonores qu'esthétiques. En outre, les sorties des groupes d'extractions situés sur la toiture plate du rez-de-chaussée dégagent des odeurs de cuisine peu agréables pour le voisinage, tant côté chaussée de Waterloo que côté avenue Winston Churchill. En outre ces installations sont peu esthétiques et non intégrées à l'ensemble architectural;

- Par ailleurs, un récent rapport de Bruxelles Environnement met en évidence le dépassement des niveaux sonores réglementaires émis par les hottes du restaurant situées à l'extérieur du local technique;
- Par conséquent, afin de supprimer ces nuisances, le projet prévoit de modifier la volumétrie du local afin de pouvoir y intégrer tous les équipements de ventilation et d'extraction des hottes des cuisines. La composition des nouvelles parois du local permettra d'absorber le bruit engendré par les équipements que celui-ci renferme;
- Le nouveau volume, de forme simple, à toit plat pour limiter sa hauteur, sera revêtu d'un bardage métallique de teinte gris foncé (même teinte que les ardoises de la toiture actuelle) afin de limiter son impact visuel à partir du domaine public, par ailleurs peu ou pas visible du domaine public, étant situé en retrait de l'alignement et masqué par les volumes du rez-de-chaussée. L'exhaussement du mur mitoyen sera réalisé au moyen de briques de terre cuite pleines, d'une épaisseur de 29 cm, couvertes d'un couvre-mur en béton à 2 pentes;
- D'autre part, un espace délimité par une palissade métallique sera également aménagé sur la toiture plate couvrant le rez-de-chaussée du restaurant pour y dissimuler les appareils d'air conditionnés actuellement répartis de manière désordonnée sur cette toiture. Son implantation et la composition des panneaux formant la palissade contribueront également à réduire la nuisance sonore provoqués par ces appareils à certaines périodes de l'année. De teinte blanche, la palissade se fondra dans la masse de la façade blanche du restaurant;
- Placement d'un conduit de ventilation :
 - Actuellement, les conduits d'évacuation de la ventilation et des hottes, de faible hauteur, provoquent également des nuisances sonores mais également olfactives et l'air dégagé par ces conduits entache les murs sur lesquels ils sont adossés;
 - Par conséquent, afin de limiter ces nuisances, le projet prévoit la placement d'un nouveau conduit regroupant l'évacuation de l'air provenant de la ventilation et des hottes des cuisines, sa section étant calculée pour limiter au maximum les vibrations ainsi que les sifflements. Sa hauteur permettra une meilleure dispersion dans l'air des odeurs de cuisine;
 - Ce conduit adossé à la façade latérale du bâtiment de droite ne sera que peu ou pas perceptible du domaine public;
- Démolition d'une toiture :
 - Une petite toiture en ardoises émerge de la toiture plate du rez-de-chaussée;
 - Ce volume, d'aucune utilité suite aux transformations successives du rez-de-chaussée, sera démoli; la toiture plate sera prolongée afin de couvrir cette surface;
- Le projet tend à améliorer les qualités tant esthétiques de l'immeuble que le bien-être des riverains;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - Le rehaussement des murs et les modifications de la volumétrie du local technique dérogent aux dispositions du RRU - Titre 1 :
 - article 4 - §1 - 2° b) - Profondeur d'une construction mitoyenne : la profondeur du local technique agrandi dépasse de plus de 3 mètres le profil mitoyen de la construction voisine;
 - article 6 - §1 - Hauteur de la toiture : la hauteur de la toiture de l'annexe dépasse celle de la construction voisine;
 - Cette intervention, tant ponctuelle qu'intégrée, s'inscrit dans le respect de la nomenclature de l'immeuble et dans les perspectives du carrefour. De par son implantation et son orientation, l'extension ne porte pas atteinte aux constructions voisines et permet de solutionner les nuisances occasionnées par les installations techniques nécessaires au fonctionnement du restaurant;

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, relatif à l'application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
 - Le projet, de par son esthétique, participe à la ZICHEE dans lequel l'immeuble s'inscrit;

- Néanmoins, vu le positionnement stratégique de l'immeuble dans le carrefour, il y a lieu de prévoir l'aménagement de toitures vertes sur l'ensemble des toitures plates;

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

- prévoir l'aménagement de toitures vertes sur l'ensemble des toitures plates;
- rencontrer, le cas échéant, les objections émises par le Service de l'Environnement;

Que cette modification ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les gabarits proposés seront maintenus;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré aux perspectives du carrefour et de la ZICHEE dans laquelle il s'inscrit;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet tendra à compenser l'absence de gestion des eaux intégrée sur la parcelle;

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;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

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 du CoBAT, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, Titre I, 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 04/09/2024

objet n° 13

Dossier 16-47541-2024 - Enquête n° 163/24

Situation : Avenue de la Floride 134

Objet : rehausser le volume du garage afin d'étendre le logement et isoler la toiture par l'extérieur

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47541-2024 introduite date du 30/04/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rehausser le volume du garage afin d'étendre le logement et isoler la toiture par l'extérieur sur le bien sis avenue de la Floride 134;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 51 Quartier Floride-Langeveld approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.3.1 Occupation au sol qui prescrit "hors sol, à 1/5 de la superficie nette de la parcelle (OS : 20%)", en ce que ce que l'occupation au sol de 25%, est encore augmentée de 2%;
 - non-respect de l'article n°1.3.3 Volume de liaison qui prescrit "Aux endroits indiqués au plan, des volumes de liaisons sont autorisés dans les zones latérales des villas jumelées ou d'about du groupe. Dans cette zone de raccord, les constructions ne sont autorisées que sur un seul niveau et à destination principale de garage", en ce que ce volume est rehaussé d'un niveau pour du logement;
- 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°6 - hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal", en ce que la toiture rehaussée dépasse la toiture mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2024 au 05/07/2024 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 :

30/04/2024 : dépôt de la demande;

23/05/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/05/2024 : réception des compléments;

17/06/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/06/2024 au 05/07/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/09/2024 : 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, bâti en ordre semi-ouvert, en recul;
- La maison sur laquelle porte la demande constitue un ensemble de maison jumelées avec le n° 136 et qui comportent des caractéristiques patrimoniales du début du XX^{ème} siècle;
- Le n° 136 a subi diverses modifications, dont une extension au-dessus du garage, afin d'agrandir le logement;
- L'ensemble des deux maisons jumelées ont cependant conservé leurs similitudes;
- La maison concernée par la demande a été agrandie une première fois en 1954, avec la construction du garage en zone latérale et une seconde fois, en 1964 avec une petite extension en façade arrière, sur le niveau du rez-de-chaussée;
- Hormis l'aménagement d'une petite terrasse, le jardin est en pleine terre et végétalisé;

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

- L'extension en profondeur et en hauteur du volume du garage, avec une structure en bois et recouvrement en banneaux de bois de teinte bleue foncée, identique aux châssis;
- La pose de nouvelles menuiseries en bois de ton bleu foncé, au niveau de l'extension;
- Le réaménagement de la zone de recul avec une augmentation des zones perméables et plantées;
- La réorganisation des baies en façade arrière;
- L'isolation de la toiture existante par l'extérieur et repose de tuiles identiques à la situation existante;
- La pose d'une clôture à l'alignement;

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

- en matière de programme :
 - la maison conserve un programme unifamilial;
 - l'extension en profondeur du volume existant du garage, permet d'agrandir l'espace de séjour, en prenant également sur la profondeur du garage;
 - la rehausse de cette annexe latérale, permet l'augmentation des espaces de chambres avec des espaces de dressing et une large salle-de-bain;
 - le dernier niveau sous combles, reste inchangé;
 - en situation existante, les espaces de séjour se développent avec un plan de 3 pièces en enfilades, avec un espace de séjour au milieu, peu éclairé;
 - la situation projetée, avec l'extension en profondeur, permet un apport supplémentaire en éclairage au niveau de cette pièce centrale;
 - cependant, l'espace pris sur la profondeur du garage, induit qu'un véhicule de taille standard, ne pourra plus y accéder;
 - il est prévu également, la pose d'une clôture à l'alignement d'une hauteur entre 2m et 2,44m par rapport au dénivelé de la voirie;
 - ce portail est prévu en lattes ajourées métalliques de teinte brun foncé;
 - bien qu'une clôture à l'alignement puisse être prévue, celle-ci doit se conformer aux lignes directrices du Collège sur les aménagements des zones de recul, en proposant une clôture limitée à 1,60m, tant pour les portails que pour les haies d'alignement et les portails doivent permettre une transparence à au moins 50%;
 - en effet, les dispositions concernant les zones de recul, doivent permettre une visibilité sur des jardinets plantés, garantissant une esthétique paysagère au sein de l'espace public, ainsi qu'un dégagement visuel;
- en matière de traitement de l'enveloppe :
 - le PPAS ne prévoit pas de restriction en ce qui concerne les matériaux pour autant de préserver une harmonie des constructions;
 - le revêtement prévu, bien que foncé, reprend les éléments typologiques de la façade ancienne, en les modernisant et en proposant une teinte similaire aux menuiseries existantes;
 - ce recouvrement en bois, est de nature pérenne et bien que de teinte foncée, assoit davantage le caractère contemporain et tranché de la nouvelle extension;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension en profondeur de cette annexe de garage, n'induit aucune dérogation, cependant, l'extension d'un niveau déroge au PPAS n°51;

- par ailleurs, l'isolation par l'extérieur de la toiture, induit une rehausse également dérogatoire par rapport au Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin reste inchangé;
 - le réaménagement de la zone de recul, permet d'une part de maintenir les accès existant et d'autre part d'augmenter et améliorer significativement les espaces en pleine terre, permettant de proposer une zone de recul traitée en jardinet planté, de nature pérenne et qualitative;
 - par ailleurs, ce réaménagement permet de davantage répondre à la prescription 8.0 du PPAS concernant les zones de recul, en augmentant la surface perméable à au moins 3/5^{ème} de la surface totale;
 - cependant l'utilisation de klinkers noirs, induit un réchauffement non souhaitable sur la parcelle et il y a lieu de limiter la teinte à une teinte naturelle;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - bien qu'un espace de garage soit maintenu, la profondeur de 4,40m est insuffisante pour le parking d'un véhicule de dimension standard;
 - il y a lieu de considérer qu'un véhicule, ne pourra, en aucun cas, être stationné en extérieur en zone de recul;
 - considérant qu'il y a lieu de réellement conserver la fonction initiale de ce volume de liaison, la profondeur doit être légèrement retravaillée afin de garantir son usage avec un véhicule de dimension standard;

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

- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogations à un PPAS :
 - Article n° 1.3.1 - Occupation au sol :
 - En situation existante, l'occupation au sol, dépasse de 5% le taux des 20% maximum;
 - L'extension en profondeur, induit encore un dépassement de 2%, avec une occupation totale de 27%;
 - Cependant, cette dérogation se fait pour les besoins d'une augmentation des qualités d'habitabilité du séjour, autant d'un point de vue des surfaces que de l'éclairage naturel;
 - Considérant que l'augmentation de l'emprise est minime par rapport à la situation existante et qu'un dépassement de 7% au lieu de 5% est peu significatif, la dérogation est acceptable;
 - Article n° 1.3.3 - Volume de liaison :
 - Les volumes de liaisons doivent être limités à un seul niveau;
 - Cependant, au regard du n° 136, la maison jumelle, le garage ayant été rehaussé avec une toiture en pente, cette dérogation a déjà été accordée, afin de limiter l'impact d'un garage situé en fond de parcelle :
 - i. Au niveau de la parcelle n°136, l'extension construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-37102-2005, se situe en zone de jardin et non en zone de liaison ;
 - ii. Considérant que les prescriptions pour les zones de jardins visent l'amélioration des aménagements paysagers, la suppression du garage en fond de parcelle avec accès carrossable au profit d'une construction qui déroge plus légèrement à la zone de jardin, permet en effet d'améliorer la situation existante, en restituant le jardin pour des éléments conformes à l'affectation de la zone ;
 - iii. Par ailleurs, il avait été demandé en condition pour la délivrance du permis, de limiter la largeur à 3m afin de maintenir la typologie de villa jumelées et de laisser une commination entre la zone de recul avant et le jardin arrière, permettant un dégagement visuel depuis l'espace public ;
 - iv. Il est également à noter que cette rehausse, s'est faite avec une toiture en pente, suivant les lignes directrices des corniches des toitures, afin d'adoucir la dérogation et maintenir partiellement un dégagement visuel, et ce pour l'aménagement d'une petite salle-de-bain, sous toiture, supplémentaire ;
 - Au regard de ces considérations et principalement concernant l'affectation de la zone concernée, la dérogation ne doit pas être étudiée et traitée de la même manière ;
 - Le volume de garage à rehausser, quant à lui est bâti jusqu'en mitoyenneté et sa rehausserompt totalement avec la notion de zone de liaison ;

- Bien que la typologie architecturale proposée, soit intéressante et prend le parti de proposer une extension plus contemporaine, bien intégrée en volumétrie, qui n'imité pas une architecture d'une typologie ancienne, la dérogation ne peut être justifiée par des impératifs d'habitabilité ;
- En effet, les deux chambres existantes au 1^{er} étage, de dimensions de plus de 14m² et de plus de 17m² sont encore agrandies pour aménager des dressings et encore une salle-de-bain, alors que le programme existant comporte déjà 4 chambres et 2 salles-de-bain ;
- Par ailleurs, la teinte proposée aggrave davantage la dérogation, une teinte plus claire devra être proposée ;
- Considérant de ces faits, que le garage peut être maintenu ainsi que les extensions du living sur cette annexe existante, quitte à rehausser légèrement la toiture et revoir sa typologie, il y a lieu de renoncer à la dérogation en supprimant la rehausse d'un niveau du garage ;
- Afin de répondre au programme désiré, repenser le cloisonnement de l'étage permettrait, au regard des larges dimensions des pièces, d'ajouter une salle-bain et un dressing ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Considérant les volontés actuelles en matière d'écologie, l'augmentation des performances énergétiques est souhaitable et les dérogations inhérentes à l'isolation des toitures, sont acceptable;
 - D'autant plus que la maison qui lui est jumelée, dans un avenir proche, est susceptible, d'être également isolée, ce qui restituera l'alignement initial;

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

- Renoncer à l'extension en hauteur du garage, quitte à modifier légèrement la hauteur du volume existant et la typologie du volume existant (en maintenant des teintes claires);
- proposer une teinte naturelle pour les klinkers au niveau de la zone de recul;
- limiter la hauteur du portail, au point le plus bas de la voirie, à 1,60m maximum et y aligner la hauteur de la haie;
- prévoir une transparence visuelle d'au moins 50% au niveau des portails d'entrées piétonne et carrossable;

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'aménagement permettant de justifier une demande de dérogation, de profondeur, de teintes, de hauteurs de portail;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation doit pouvoir se justifier davantage;

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;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

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 du CoBAT, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article 1.3.1 et au règlement régional d'urbanisme, article 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 04/09/2024

objet n° 15

Dossier 16-47494-2024 - Enquête n° 159/2024

Situation : Rue de la Fauvette 90

Objet : transformer l'appartement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble de 3 logements : reconstruire l'extension existante et remplacer les châssis de la façade à rue

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47494-2024 introduite en date du 29/03/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer l'appartement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble de 3 logements : reconstruire l'extension existante et remplacer les châssis de la façade à rue sur le bien sis rue de la Fauvette 90;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur d'une construction mitoyenne;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2024 au 05/07/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *la rehausse des murs mitoyens sera impactante pour la qualité de vie des logements des immeubles voisins;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

29/03/2024 : dépôt de la demande;

30/04/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/05/2024: réception des compléments;

21/06/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

14/06/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

21/06/2024 au 05/07/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/09/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 14/06/2024 et émis le 28/8/2024 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le bien faisant l'objet de la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement le long de la rue de la Fauvette;
- L'immeuble à 3 appartements fait partie d'un front bâti de typologie et gabarit similaire, soit R+2+toiture. Il présente également une extension sur 3 niveaux, couverte par une toiture plate, en façade arrière;

- Le rez-de-chaussée abrite un appartement 1 chambre, celle-ci étant dans la pièce à rue et les pièces de jour profitent du jardin en façade arrière;
- Le jardin est entouré de murs et les voisins disposent de terrasses couvertes;

Considérant l'historique des permis d'urbanisme délivrés pour cette parcelle :

- 16-7919-1933 : maison;
- 16-39193-2009 : la construction d'une véranda et la modification des châssis en façade arrière d'un petit immeuble à 3 appartements. Ce permis d'urbanisme délivré le 05/05/2021 définit la situation de droit. L'appartement visé par la demande comporte une chambre, un salon, une salle à manger, une véranda avec cuisine, 2 espaces polyvalents avec une buanderie et une chaufferie aux sous-sols;
- 16-43724-2017 : transformer et étendre le volume de toiture d'une maison, et aménager une terrasse au niveau supérieur en façade arrière;

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

- Les interventions concernent uniquement la reconstruction de l'extension existante et le remplacement des châssis de la façade à rue. Le reste de l'appartement est inchangé;

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

- Reconstruction de l'extension existante vers jardin
 - Il est prévu de reconstruire l'ensemble de l'extension avec une augmentation de volume de la toiture afin de créer une toiture plate en lieu et place de la véranda en pente actuelle. La profondeur actuelle de l'extension est conservée. Les murs mitoyens existants présentent des traces d'infiltrations et des fissures. Ceux-ci seront entièrement reconstruits, isolés et exhausés afin de créer la nouvelle toiture. Les exhaussements de mitoyens seront de +12 CM pour le mitoyen n°92 et compris entre 39 CM et 115 CM pour le mitoyen n°88;
 - L'ensemble des ouvrages de l'extension sera reconstruit à savoir : dalle de sol en béton avec isolation et pied de gel, murs mitoyens en maçonnerie traditionnelles isolés par l'extérieur, poutre en acier et gîtage bois. Les nouvelles menuiseries extérieures et la rive de toiture seront en aluminium. La terrasse d'une profondeur de 3 M sera réalisée en briques sur chant avec pente d'écoulement des eaux pluviales vers le jardin;
 - En toiture, un lanterneau est installé afin d'apporter de la lumière naturelle dans le séjour. La toiture plate sera couverte d'un SEDUM végétal de type extensif afin de garantir une rétention naturelle des eaux de pluies;
 - Les surfaces du séjour et de la chambre sont conformes au Titre II du RRU. Les hauteurs sous plafonds dans les locaux de vie sont toutes supérieures ou égales à 250 CM. Les surfaces éclairantes de la chambre et du séjour sont conformes RRU;
 - Aucune intervention n'est prévue dans le jardin;
- Remplacement des châssis à rue :
 - Afin d'améliorer les performances PEB de l'appartement, il est prévu de remplacer les châssis existants en bois pas des nouveaux châssis. Ceux-ci seront réalisées en bois peint de ton clair avec division à l'identique des châssis existants;

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

- en matière de programme :
 - la nomenclature du logement concerné est conservée et ses qualités d'habitabilité seront sensiblement améliorées de par la création d'un espace de vie arrière couvert par une toiture plate offrant une hauteur libre sous plafond plus généreuse;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la reconstruction de l'extension s'inscrit dans le développement de la situation existante de droit, engendrant un dépassement des constructions voisines;
 - le redressement de la toiture de l'extension engendre une modification peu significative des profils mitoyens;
- en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux :
 - le remplacement des menuiseries en façade avant s'effectue dans le respect de leur nomenclature d'origine;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - Le projet porte sur la reconstruction d'un volume existant conforme à la situation de droit. La profondeur de la construction est donc inchangée par rapport à la situation de droit. Le projet sollicite la dérogation pour le dépassement de la profondeur de la construction par rapport au voisin n°92 (dépassement 392 CM) et au voisin n°88 (dépassement 427 CM), ainsi qu'un dépassement acceptable de hauteur de toiture dans l'emprise de « triangles » liés à la rehausse de la toiture;
 - Cependant, ces rehausses engendrent des impacts pouvant être significatifs pour le voisin de gauche, ce qu'il s'indique de réduire ;

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

- Réduire l'impact de la rehausse du mur mitoyen du côté du n° 88, en abaissant le niveau fini sous plafond de l'extension sous la poutre soutenant la façade arrière, et en veillant éventuellement à abaisser le niveau du sol afin de conserver une hauteur généreuse de l'espace habitable ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la démolition et la reconstruction de l'extension peut s'envisager moyennant une diminution de son impact ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera réduit ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite ;

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;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

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 du CoBAT, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles 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 04/09/2024
objet n° 16

Dossier 16-47608-2024 - Enquête n° 166/24 - Article 177

Situation : Rue de Stalle 77 et 73 - rue Gatti de Gamond 254 - avenue Adolphe Wansart 20

Objet : réaménager l'espace vert côté rue Adolphe Wansart et créer une plaine de jeux pour les riverains

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47608-2024 introduite en date du 15/01/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaménager l'espace vert côté rue Adolphe Wansart et créer une plaine de jeux pour les riverains;

Considérant que le projet se situe en zones administratives du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que le projet se situe en zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018;

Considérant que le projet se situe sur le territoire communal d'Uccle;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) dénommé **PPA N° 24 QUARTIER DE LA MONTAGNE approuvé** par arrêté royal en date du 23/04/1958;

Vu le permis de lotir délivré en date du 21/08/1969 (16/LAFD/169309) concernant la réalisation de 11 lots répartis en 4 lots à 4 étages avec pour affectation de bureaux, labos, et résidentiels et 7 lots à 2 étages;

Vu le permis de lotir modificatif délivré en date du 08/02/1974 (16/LAFD/169310) concernant la modification des lots 1 à 7;

Considérant que la présente demande se situe en zone verte référencée au permis de lotir;

Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 26/03/2014 (16/PFD/500646) qui visait à installer les services administratifs dans le bâtiment sur le lot 11 du permis de lotir 197;

Considérant que le périmètre du projet est située le long d'une voirie régionale (rue de Stalle) et de voiries communales (rue Adolphe Wansart et rue Gatti de Gamond);

Considérant que le périmètre accueille un hêtre pourpre à l'inventaire légal (n°7072);

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° 7.4 du plan régional d'affectation du sol relative aux zones administratives : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations qui doivent s'accorder avec celles 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 régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 188 al.7 du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - non-respect des prescriptions du permis de lotir qui prescrit que la « zone verte » autorise uniquement la végétation existante et les plantations nouvelles; que toute construction en surface, souterraine ou aire de parking est interdite mais que l'établissement des chemins d'accès est autorisé ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2024 au 05/07/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Déclare que la création d'une plaine de jeux est la bienvenue dans la rue;*
- *Craint que cet espace devienne à terme un espace de fête ou de délinquances;*
- *Sollicite la mise en place de disposition limitant l'occupation nocturnes par « des jeunes » afin de limiter les nuisances pour le voisinage et maintenir l'aspect calme de la rue/quartier;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

15/01/2024 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

28/02/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

11/04/2024 : réception des compléments;

28/05/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis à Bruxelles Environnement;

28/05/2024 : notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Echevins et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

21/06/2024 au 05/07/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/09/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 28/05/2024 et réceptionné le 12/06/2024 et libellé comme suit :

« *NATURE-BIODIVERSITE-ESPACES OUVERTS*

- *Considérant la plantation de cinq arbres fruitiers moyenne tige;*
- *Considérant la plantation de trois arbres de haute-tige d'essences hydrophiles;*
- *Considérant la plantation de massifs de différentes strates afin de définir l'espace de manière naturelle et perméable avec une emphase sur les plantes aromatiques, mellifères et fructifères (comestibles);*
- *Considérant que seule les plantations autour du compost, ont pas été spécifiée et qu'il y a lieu de les détailler;*

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION

- *Privilégier les espèces végétales indigènes et conseillées pour les différentes plantations (aménagement paysager, toitures vertes, limites de parcelles, etc.) et ne pas planter d'espèces exotiques invasives (voir Annexe 4 de l'ordonnance Nature : <https://environnement.brussels/citoyen/reglementation/textes-deloi/legislation-relative-la-conservation-de-la-nature-en-region-de-bruxelles-capitale>);*

N'ayant pas encore auditionné les différents intervenants, Bruxelles Environnement se réserve le droit de préciser ou modifier son avis lors de la commission de concertation. »;

MOTIVATION DE L'ACTE

SITUATION EXISTANTE

Considérant que le périmètre du projet se situe sur la parcelle du centre administratif de la commune d'Uccle, situé rue Stalle 77; que le projet se situe du côté de la rue Adolphe Wansart;

Considérant que le périmètre du projet est bordé par des maisons de types unifamiliales d'un gabarit de type R+2 à R+3;

Considérant que le périmètre du projet accueille +/- 45 arbres ainsi quelques massifs arbustifs;

Considérant la présence de noues au sud et à l'est du périmètre à la hauteur des bâtiments;

Considérant qu'un cheminement en klinkers permet d'accéder aux bâtiments de longer la parcelle;

Considérant qu'il intègre du mobilier urbain tel que des poubelles et des éclairages;

Considérant que la zone n'est pas conçue pour être appropriable par les habitants; que cet espace (aux abords du bâtiments) est uniquement dédié au paysage et plantations;

OBJET DE LA DEMANDE

- Le réaménagement de l'espace vert côté rue Adolphe Wansart;
- La création d'une plaine de jeux pour les riverains;

SITUATION PROJETÉE

Considérant que le projet s'inscrit dans le réaménagement complet de l'espace situé à l'arrière du bâtiment administratif d'Uccle;

Considérant que le projet vise à créer une plaine de jeux pour les riverains et aménager un site de compost pour les membres du personnel communal;

Considérant que le projet prévoit d'intégrer pour la plaine de jeux des éléments qui vise à offrir des lieux de détente et de jeu;

Considérant que le projet prévoit l'intégration d'une zone pique-nique et de détente en zone enherbée, composée de 6 tables de pique-nique et de 4 bancs; que les bancs se situent sous l'ombre de deux grands arbres (au nord-est du cheminement);

Considérant que la zone de jeux disposera d'une superficie de 195 m² et reposera sur un revêtement en EPDM (type Mulch); que la plaine de jeux sera composé d'un parcours d'agilité, d'une balançoire en nid d'oiseau et d'un jeu sur ressort de deux places;

Considérant que le projet prévoit d'intégrer 5 arbres fruitiers moyenne-tige d'essences variées à proximité de l'espace pique-nique;

Considérant qu'aux pieds de l'arbre du « hêtre pourpre » (inventaire légal) le projet prévoit d'intégrer une végétation de couvre-sol et de massifs adapté pour les lieux ombragés;

Considérant que le projet prévoit la plantation de différentes strates afin de définir l'espace de manière naturelle et perméable avec une emphase sur les plantes aromatiques, mellifères et fructifères (comestibles);

Considérant que le projet prévoit de planter 3 arbres à proximité de la noue à la hauteur du bâtiment D;

Considérant que le projet intégrera pour l'entretien de cet espace vert une gestion différenciée pratiquée sur l'ensemble de la zone;

Considérant que le projet prévoit également la verdurisation d'espaces résiduels à proximité du bâtiment avec des plantes couvre-sol de sous-bois;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un compost collectif; qu'il sera composé d'une zone en pavés semi-perméable, de 5 bacs, clôtures et haies arbustives; que celui-ci sera implanté au nord-ouest de la parcelle et délimité par des clôtures en châtaigniers;

Considérant qu'un banc sinueux sera également implanté à proximité de cette zone de compost près de l'entrée du premier bâtiment à l'ouest;

OBJECTIFS DU PROJET

Considérant que les objectifs du projet sont :

- Offrir une plaine de jeux aux habitants du quartier;
- S'inscrire dans une démarche favorisant l'économie circulaire;
- Améliorer les qualités paysagères de la parcelle;

MOTIVATION

Considérant que le projet prévoit de créer pour les besoins du quartier une plaine de jeux avec des équipements récréatifs et de détente et d'implanter une zone de compost pour favoriser la réutilisation des déchets et la réduction des flux sortant du centre administratif de la commune d'Uccle;

Considérant que le projet s'inscrit dans une démarche favorisant l'économie circulaire grâce à l'intégration de dynamiques territoriales durables, à petite échelle, et des pratiques professionnelles innovantes;

Considérant que le projet est accessible pour tous les usagers de l'espace public y compris pour les PMR en ce qu'il offre un revêtement praticable et un édicule de jeux accessible aux PMR;

Considérant que la présente demande est reprise comme « zone verte » au permis de lotir 197 (Référéncé : 16/LAFD/169309) autorisant uniquement la végétation existante et les plantations nouvelles; que toute construction en surface, souterraine ou aire de parking est interdite mais que l'établissement des chemins d'accès est autorisé;

Considérant que la présente demande n'y déroge pas en ce qu'elle projette un aménagement qui se corrèle à la création d'un aménagement paysager;

Considérant que l'aménagement d'une zone de compost et d'une aire de jeux peut être considéré comme le complément d'un aménagement paysager pour autant qu'aucune construction ne soit établie;

Considérant que la construction d'une surface en revêtement EPDM (type Mulch) dans la plaine de jeux n'est pas un choix optimal pour le maintien d'un aménagement naturel et perméable au regard du permis de lotir; qu'il y a lieu de prévoir une zone en copeaux de bois afin d'assurer le caractère naturel du revêtement, préserver l'aspect paysager de la zone et se conformer pleinement au permis de lotir excepté à la hauteur de l'édicule PMR pour assurer l'accessibilité;

Considérant que lors de la commission de concertation le demandeur précise que l'ensemble des édicules de jeux conviennent pour les PMR et qu'il est donc préférable de maintenir un revêtement en EPDM afin de veiller à leur accessibilité ; que de plus le type « Mulch » est du même ton que les copeaux de bois et reste un matériau durable dans le temps ; que cette justification est acceptable ;

Considérant de plus, la plaine de jeux la plus proche se situe chaussée de Neerstalle 417, soit +/- 750 mètre s; que le quartier se compose en majeure partie d'habitations et de futurs projets visant à densifier le quartier; que la présente demande vise à répondre aux besoins du quartier par l'intégration d'une plaine de jeux et à offrir des édicules de jeux accessibles au PMR;

Considérant également que le projet vise à renforcer également la végétalisation de la parcelle en intégrant plus d'essences à haute-tige ainsi qu'une strate diversifiée et basse;

Considérant que l'intégration d'un compost vise également à améliorer la gestion des déchets de manière intelligente au sein de la parcelle; que cette zone nécessite uniquement la création d'un chemin vers les bacs de compost; que cela est autorisé dans le permis de lotir;

Considérant ces éléments et moyennant le respect de la condition ci-dessus, la demande ne déroge pas au permis de lotir et qu'elle peut être acceptée étant donné que les objets sont le complément d'un aménagement paysager;

Considérant que les plantations autour du compost, n'ont pas été spécifiées et qu'il y a lieu de les détailler; que lors de la commission de concertation le demandeur précise que les essences ont été sélectionnées afin de veiller à créer des habitats pour les oiseaux des environs (martinet, rouge-queue et moineau) ;

Considérant que le projet remplit ses fonctions sociale, récréative, pédagogique, paysagère et écologique; que le projet est accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) et se tourne vers un public plus large concernant les activités disponibles;

Considérant qu'il y a lieu durant la période de chantier de protéger les arbres ainsi que leurs systèmes racinaires de sorte à n'occasionner aucun impact qui pourrait impacter leur stabilité;

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

AVIS FAVORABLE DU à condition de :

- **Privilégier les espèces végétales indigènes et conseillées pour les différentes plantations (aménagement paysager, toitures vertes, limites de parcelles, etc.) et ne pas planter d'espèces exotiques invasives (voir Annexe 4 de l'ordonnance Nature : <https://environnement.brussels/citoyen/reglementation/textes-delo/legislation-relative-la-conservation-de-la-nature-en-region-de-bruxelles-capitale>);**
- **S'assurer que les travaux n'impactent pas le système racinaire des arbres et protéger tous les sujets lors du chantier;**

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

La Commune d'Uccle s'abstient.