

Séance du 5 mai 2021 / Zitting van 5 mei 2020
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 080/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.573-2020
Situation : Chaussée de Saint-Job 486
Demandeur : M. et Mme Pierre Slinckx et Helena Castells-Savall
(Agrandir les deux lucarnes afin de réaménager les combles en une chambre supplémentaire, petit bureau nécessaire pour le télétravail et une salle de douche)
 - 2) 081/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.579-2020
Situation : Avenue Dolez 476
Demandeur : M. et Mme Fabrice Delvoy et Valérie Carlier
(Construire une piscine et aménager une terrasse supplémentaire)
 - 3) 079/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.633-2020
Situation : Rue du Ham 1B-1C
Demandeur : Madame Marie-Aline Le Bars
(Mise en conformité d'une maison uni-familiale)
 - 4) 082/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.546-2020
Situation : Avenue des Myrtilles 56A
Demandeur : M. et Mme Nicolas Van Der Borght - Emilie Michel
(Construction d'une piscine)
 - 5) 078/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.512-2020
Situation : Avenue Bonaparte 7
Demandeur : Monsieur Michael Barmoshe
(Régulariser les aménagements paysagers de la zone de recul et la création d'un emplacement de stationnement, objet du PV d'infraction PV U2016/33 du 14/12/2016)
 - 6) 075/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.606-2020
Situation : Avenue de Floréal 84
Demandeur : Madames Astrid Beaufils, Charlotte Vermer, Geneviève Danckaert et Monsieur Donald Vermer
(Diviser et transformer un immeuble existant)
-

Avis reporté de la CC du 10/03/2021 - Uniquement pour avis de la CC :

- 7) 018/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.398-2020
Situation : Avenue Hamoir 45
Demandeur : ACROPOLE INVEST SPRL - Monsieur Grégory Lemaire
(Démolir une maison d'habitation dont la période de construction date de 1936, et construire un immeuble de 5 appartements, 9 parkings pour voitures et 16 emplacements pour vélos)
-
- 8) 071/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.370-2020
Situation : Avenue des Chalets 28C
Demandeur : D.G.P.R. INVEST SA – Monsieur Patrick Grauwels
(Construire un pavillon indépendant supplémentaire sur la parcelle (modification du second logement en espace de bureaux à l'usage de l'occupant de la maison principale – art.126/1 du CoBAT)

- 9) 072/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.572-2020
Situation : Avenue Latérale 53
Demandeur : Monsieur Christophe Thomas
(Construire une piscine de 35m² margelles comprises, en intérieur d'îlot)
- 10) 076/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.632-2020
Situation : Avenue Joseph Jongen 28
Demandeur : ROSAL SA – Monsieur Salvatore Graceffa
(Transformer une villa uni-familiale, dont la période de construction date de la fin des années 1960, en un immeuble de rapport comportant 3 logements ;
Construire un car-port annexé pour 3 voitures et vélos en zone arrière ;
Abattre 10 arbres et replanter 10 nouveaux sujets)
- 11) 073/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.525-2020
Situation : Avenue Kamerdelle 70
Demandeur : Monsieur Laurent Gutmer
(Agrandir une habitation existante, démolir et construire une nouvelle piscine extérieure et mettre en conformité des actes et travaux réalisés entre 1987 et 1996)
- 12) 077/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.646-2020
Situation : Avenue du Prince d'Orange 101
Demandeur : OVERSEAS PETROLTRADE AND SHIPPING LTD -
Madame Lesly Tedesco
(Démolir une maison d'habitation dont la période de construction date du début des années 1950 et construire une maison uni-familiale avec bureau et piscine)
- 13) 074/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.011-2019 (art.126/1)
Situation : Avenue Bel-Air 112
Demandeur : ACROPOLE INVEST SPRL - Monsieur Grégory Lemaire
(Transformer lourdement une maison uni-familiale, la diviser en 4 logements et rénover la façade avant (Réduction d'un logement - de 4 à 3 logements - en application de l'article 126/1)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 05/05/2021
objet n° 01

Dossier 16-45573-2020 - Enquête n° 080/21

Demandeur : Monsieur et Madame Pierre SLINCKX et Helena CASTELLS-SAVALL

Situation : Chaussée de Saint-Job 486

Objet : agrandir les deux lucarnes afin de réaménager les combles en une chambre supplémentaire, petit bureau nécessaire pour le télétravail et une salle de douche

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45573-2020 introduite par Monsieur et Madame Pierre Slinckx et Helena Castells-Savall, en date du 09/11/2020;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir les deux lucarnes afin de réaménager les combles en une chambre supplémentaire, petit bureau nécessaire pour le télétravail et une salle de douche sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 486;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 55 - Quartier Saint-Job-Benaets, ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 1989-02-08 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° 4.1.6 qui prescrit "Aspect des façades, en toiture - 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 lucarnes aménagées en toiture, ont une largeur supérieur à 1,60 mètre;
- 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 - la toiture qui prescrit "*2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. (Fig. 8A; 8B; 8C; 8D)*", en ce que la rehausse de la façade nouvellement isolée dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 inclus et l'absence de réclamation ou d'observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : /

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

09/11/2020 : dépôt de la demande;

14/01/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/02/2021 : réception des compléments;

03/02/2021 +1j (à calculer) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

08/03/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/03/2021 au 08/04/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
05/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par des maisons résidentielles et de petits immeubles à appartements où le rez-de-chaussée est affecté au commerce;
- Dans ce quartier, la chaussée de Saint-Job est constituée de maisons unifamiliales de gabarit R+2+T ou de maisons 3 façades ou de maisons mitoyennes, implantées à l'alignement;
- L'îlot sur lequel se situe la maison faisant l'objet de la demande, est bordé par un chemin de fer et une voie structurante;
- La maison n°486 sur laquelle porte la demande s'implante en fond de parcelle;
- Elle ne comporte pas de jardin en façade arrière car elle se situe à proximité du chemin de fer;
- Elle ne dispose pas d'un garage et présente :
 - un gabarit de R + 1 + toiture à versant;
 - une allée, dont l'entrée se situe sur la chaussée de Saint-Job, traverse l'îlot et permet d'accéder à la maison;
 - un jardin en façade avant;
- La maison de droite (n°488) présente un gabarit et une typologie similaire à la maison faisant l'objet de la demande;
- La maison de gauche (n°484) présente :
 - un gabarit R + Toiture à la Mansart;
 - un jardin, limité par des haies, a été aménagé sur la partie avant de la maison. Une partie de ce jardin se situe sur la zone tampon de 60,00 mètres d'une zone Natura 2000;
- Le bien est situé à proximité de la zone Natura 2000;
- En 1996, un permis d'urbanisme (16-33151-1996) a été octroyé pour la transformation de la maison par l'aménagement :
 - d'une cuisine au rez-de-chaussée;
 - d'une chambre au premier étage;
 - de 2 lucarnes (un en façade avant et un autre en façade arrière) de plus de 1,60 mètre de large;
- Depuis ce permis, le bien n'a fait l'objet d'aucune demande de permis d'urbanisme;

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

- L'agrandissement de lucarnes;
- L'aménagement d'une chambre, d'une salle de bain et d'un bureau pour le télétravail;
- La rénovation de la toiture :
 - le remplacement de la couverture par des tuiles en terre cuite de ton rouge;
 - isoler la toiture par l'extérieur;
- la mise en peinture de la façade en blanc cassé;

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

- Le programme concerne l'agrandissement de la maison par l'aménagement de locaux habitables sous les combles;

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

- Cette demande vise à transformer l'espace sous les combles en un bureau (télétravail), une chambre et une salle de douche;
- Pour ce faire, un agrandissement des lucarnes et une isolation de la toiture sont nécessaires afin de respecter les prescrits du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU);
- La nouvelle dimension des lucarnes ne respecte pas les prescriptions du PPAS n°55;
- Considérant que la maison comporte des espaces étroits, ces nouvelles lucarnes pourrait être autorisée si l'aménagement, prévu sous les combles, répond aux normes d'habitabilité;

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

- en matière de programme :
 - En situation de droit (1996), les plans montrent que les combles avaient été aménagés en deux chambres d'enfants d'où la nécessité d'aménager les lucarnes afin d'apporter plus de lumière et de hauteur dans les chambres;
 - Entre 1996 et 2020, des travaux intérieurs ont été effectués dans l'aménagement des espaces de la maison :
 - au rez-de-chaussée, la toilette n'est plus accessible par la cuisine, la cloison a été prolongée jusqu'au mur porteur et une nouvelle porte a été installée dans le mur porteur (sans permis);

- au premier étage, dans la chambre 2, il n'y a plus d'appuis du mur porteur ce qui agrandi l'espace de chambre (sans permis);
- Selon la note explicative, la demande souhaite aménager une chambre supplémentaire sous les combles, alors que selon le permis de 1996, deux chambres sont supposées y être aménagées;
- Les plans de la situation existante montrent que les chambres sont devenues des espaces de rangement;
- Le projet prévoit de transformer ces espaces en une chambre de 11,30 m², un petit bureau de 7,58 m² et une salle de douche de 3,30 m²;
- Le petit bureau sera aménagé en façade avant. Avec l'agrandissement de la lucarne, la superficie nette éclairante sera de 2,94 m², ce qui respecte les normes du Règlement Régional de l'Urbanisme (1,52 m² minimum);
- La nouvelle chambre de 11,30 m² a suffisamment de hauteur sous plafond selon les normes d'habitabilités minimales du Règlement Régional de l'Urbanisme;
- Cependant, elle ne dispose pas d'assez de superficie nette éclairante (1,96 m²) d'après l'article 10 du titre II du RRU qui impose 2,26 m² minimum;
- En effet, la chambre n'est éclairée que par 2 fenêtres de la lucarne en façade avant, la 3^{ème} est séparée des autres par une cloison et permet d'apporter de la lumière naturelle dans la salle de douche;
- Il y a lieu d'adapter la surface de la chambre à la superficie nette éclairante afin de respecter le RRU;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - En ce qui concerne les lucarnes :
 - Le projet prévoit d'agrandir les lucarnes, situées en façade avant et en façade arrière, à une largeur de 3,20 m et une hauteur de 2,00 m;
 - Les nouvelles lucarnes ne respectent pas et l'article n° 4.1.6 du PPAS;
 - Ces agrandissements pourraient être autorisés si la superficie nette éclairante et la hauteur sous plafond respectent les prescrits du Règlement Régional de l'Urbanisme;
 - En ce qui concerne la toiture :
 - Une rehausse de toiture est prévu dans la situation projetée car la demande souhaite effectuer une isolation vers l'extérieur;
 - Une isolation de la toiture est nécessaire afin d'apporter plus de confort aux habitants;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - L'esthétique de la façade a fortement changée depuis 1996 (situation de droit) :
 - La façade a été peinte en gris foncé;
 - La dimension des fenêtres a été modifiée;
 - Une fenêtre a été ajoutée en façade arrière afin de ventiler et apporter de la lumière naturelle dans la toilette;
 - Ces travaux ont été effectués sans permis, et une mise en conformité est donc nécessaire;
 - L'agrandissement des fenêtres peut être accepté car il tend à répondre à l'article 10 du titre II du RRU concernant superficie nette éclairante;
 - Cependant, les chambres bénéficient certes de plus de lumière naturelle, toutefois cela reste insuffisant;
 - La situation projetée prévoit de peindre la façade en une couleur plus claire, soit blanc cassé;
 - Cela peut être autorisé car la demande revient à la situation de droit et respecte ainsi l'article IV.4.2.1 - façades du PPAS;
 - La demande prévoit aussi de changer la couverture en de nouvelles tuiles en terre cuite de ton rouge, cela peut être envisageable car elle tend à respecter l'article IV.4.2.2 - Toiture du PPAS;

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 :
 - non-respect de l'article n° 4.1.6 du PPAS 55 qui prescrit "*Aspect des façades, en toiture - Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum/5m de développement de façade; elles auront maximum 1,60 mètre de large*"
 - Initialement, les plans octroyés en 1996 pour la construction des deux lucarnes, aménagées en façade avant et en façade arrière, montrent que les lucarnes devaient avoir une largeur maximale de 1,60 mètre;
 - Cependant, les plans de la situation de fait nous informent que les deux lucarnes aménagées en toiture ont une largeur de 2,50 mètres et une hauteur de 1,66 mètre;

- Cet aménagement ne respecte pas l'article du PPAS, ni les plans de la situation de droit;
- Le projet prévoit l'agrandissement de ces deux lucarnes, avec une largeur de 3,20 mètres et une hauteur de 2,00 mètres;
- Considérant que la maison comporte des espaces étroits, cette dérogation peut être autorisée si l'espace aménagé sous les combles est conforme aux normes d'habitabilité;
- Dérogation à l'article n°6 - la toiture qui prescrit "*2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. (Fig. 8A; 8B; 8C; 8D)*" :
 - L'isolation de la toiture a pour conséquence une rehausse de la toiture de 0,10m rendant ainsi celle-ci plus haute que la toiture des voisins;
 - Cette rehausse est nécessaire pour l'aménagement de pièces habitables sous les combles et l'augmentation de confort aux habitants;

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

- Adapter la surface de la chambre à la superficie nette éclairante de la lucarne afin de ne pas déroger au RRU;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce que l'aménagement sous les combles doit être cohérent avec l'agrandissement des lucarnes;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la maison doit conserver sa typologie architecturale;

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 :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 05/05/2021
objet n°02

Dossier 16-45579-2020 - Enquête n° 081/21

Demandeur : Monsieur et Madame Fabrice Delvoy et Valérie Carlier

Situation : Avenue Dolez 476

Objet : construire une piscine et aménager une terrasse supplémentaire

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45579-2020 introduite en date du 13/11/2020, par Monsieur et Madame Fabrice Delvoy et Valérie Carlier;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une piscine et à aménager une terrasse supplémentaire sur le bien sis avenue Dolez, 476;

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°38bis -Quartier du Verrewinkel - AGRBC du 29/09/1994 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

Vu que la demande se situe sur le lot n° 3 du permis de lotir 25 délivré le 15/02/1963 par le Collège des Bourgmestre et échevins et s'y conforme;

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

Considérant que la parcelle sur laquelle porte la demande se situe dans la zone tampon de 60 mètres à compter de la limite du Bois de Verrewinkel, site classé et maillon du réseau NATURA 2000;

Considérant que le Bois de Verrewinkel n'est pas entouré d'une zone de protection liée au classement de ce site;

Considérant cependant que la parcelle sur laquelle porte la demande est séparée de cette limite par la parcelle cadastrée n°402B, affectée en zone d'habitation à prédominance résidentielle du PRAS, ainsi que par le lot n°4 du permis de lotir précité, ce dernier étant d'une largeur moyenne de l'ordre de 25 mètres, bâti d'une villa isolée et aménagé d'un jardin comportant une piscine;

Considérant, au vu des éléments du micro-cadre dans lequel s'implante le projet, qu'aucune circonstance exceptionnelle ne justifie que la demande soit soumise à une évaluation appropriée d'incidences en application de l'article 148, §1^{er} du CoBAT;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription particulière 16,a.2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres d'un bois);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 inclus et l'absence de réclamation ou d'observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

13/11/2020 : dépôt de la demande;

14/01/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/01/2021 et 26/01/2021 : réception des compléments;

08/03/2021 : accusé de réception d'un dossier;

25/03/2021 au 08/04/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/05/2021 : 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;

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

Dans le cas où la piscine est chauffée avec une pompe à chaleur de plus de 10 kW, le demandeur devra introduire une demande de permis d'environnement de classe 3 auprès du Service de l'Environnement.

Attention au respect du règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux :

Les propriétaires de piscines sont tenus de respecter les conditions suivantes :

- a) *seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine peuvent être envoyées à l'éégout public. Le débit maximal de rejet ne peut alors dépasser 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 50 mm maximum;*
- b) *une vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé;*
- c) *les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface ni être infiltrées ou rejetées dans l'environnement.*

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La propriété sur laquelle porte la demande est accessible via une venelle (carrossable) desservant 6 maisons situées à proximité du carrefour que forme l'avenue Dolez avec la rue Engeland et l'avenue des Hospices;
- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée sur un des lots de fond de cet ensemble;
- Le bien jouxte la parcelle sur laquelle est implanté le laboratoire pharmaceutique TRENKER (situé à front de l'avenue et en voie de reconversion en affectation de logement);
- La propriété faisant l'objet de la demande présente une grande superficie de 17a90ca et un taux d'imperméabilisation de 9%;
- Le plan particulier d'affectation du sol y localise une zone aedificandi qui se limite quasiment à l'emprise de la villa existante, le solde étant affecté à la zone de cours et jardins;

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

- La demande porte sur l'aménagement d'une piscine et d'une terrasse,
- Le plan particulier d'affectation du sol n°38bis prévoit de tels aménagements par sa prescription 9.0 - Zone de jardins - au sein de laquelle ils doivent répondre au bon aménagement des lieux;
- L'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol est antérieure à des mesures de protection de l'environnement de cet ilot, dont :
 - La constitution du réseau NATURA 2000,
 - L'affectation du Bois de Verrewinkel en zone forestière du PRAS et le fait que la prescription particulière 16 s'applique sur la majeure partie des parcelles constituant le plan;
- La piscine et la terrasse projetées se situent intégralement dans la zone de jardins du PPAS et qu'au regard du RRU et du bon aménagement des lieux :
 - Le plan requis à l'échelle de minimum 1/200ème fait apparaitre les éléments requis par le plan particulier d'affectation du sol en vue de pouvoir apprécier le bon aménagement des lieux;
 - La terrasse complémentaire attenante à la piscine est de dimension limitée ($\pm 20m^2$) au regard de l'étendue de la parcelle et longée d'un écran de verdure du côté de la parcelle contiguë;
 - Les dimensions de la piscine projetée sont celles généralement présentées par les piscines à usage privé et familial et conforme à la fonction récréative des jardins;
 - Un tel usage n'est pas susceptible d'occasionner de troubles de voisinage inhabituel dans ce type de quartier où de nombreuses piscines sont présentes dans les jardins avoisinants généreusement verdurisés;
 - La piscine s'inscrit dans la zone de jardin conformément aux prescrits du plan particulier d'affectation du sol, et s'implante à plus de 5m de la limite mitoyenne de la propriété n°474;
 - Le jardin présente une grande superficie et le taux d'imperméabilisation de la situation projetée est limité à 13%, et l'augmentation d'emprise et d'imperméabilisation du terrain dans la situation projetée se limitent à la surface occupée par la piscine et sa margelle;
 - La piscine sera entourée d'une zone engazonnée et d'une haie mélangée de charme et de hêtre délimitant un espace réservé à la baignade;
 - Le projet ne nécessite aucune modification du relief du jardin ni abattage d'arbre et ne s'accompagne d'aucune autre construction extérieure, les installations techniques étant localisées au sous-sol de la villa;
 - La demande doit se conformer à l'article 14 du RCU;

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

En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 16.a12 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres à compter de la limite du Bois de Verrwinkel) :

- Si la piscine projetée - qui n'entraîne aucune augmentation du volume bâti existant - se trouve bien dans la zone des 60 m "non aedificandi" autour du Bois de Verrewinkel, c'est déjà également le cas de la maison et de la parcelle sur laquelle il est prévu de réaliser la piscine.
- La prescription particulière 16 du PRAS précise bien que, comme en l'espèce, "l'interdiction de bâtir ne s'applique toutefois pas aux parcelles sur lesquelles des constructions existent déjà au jour de l'entrée en vigueur du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001".
- La piscine s'implante à plus 30 m de la limite de la zone Natura 2000 et peut donc s'envisager, au vu des conditions d'environnement immédiat développés ci-avant;
- Les aménagements nécessitent cependant d'être revus afin de s'intégrer davantage à leur environnement paysager ;

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

- Présenter les coupes représentant les mouvements de terre ;
- Préciser les essences des plantations projetées ;
- Réduire la largeur de la margelle périphérique à 50 cm ;
- Prévoir un revêtement en bois perméable pour l'ensemble des terrasses ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement paysager ;
- d'être accessoires en ce que l'impact du projet sera limité ;
- de répondre à une objection que suscitait 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 impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;

Conditions de mises en œuvre du Permis d'Urbanisme :

Vu la proximité de la zone Natura 2000 :

la piscine doit être pourvue d'un rideau de fermeture empêchant la noyade de la faune locale;

si un éclairage est prévu, il doit être de couleur ambrée et dirigé vers le sol;

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 05/05/2021
objet n° 03

Dossier 16-45633-2020 - Enquête n° 079/21
Demandeur : Madame Marie-Aline Le Bars
Situation : Rue du Ham 1B-1C
Objet : Mise en conformité d'une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45633-2020 introduite, en date du 21/12/2020, par Madame Marie-Aline Le Bars;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue du Ham, 1B-1C;

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° 56 - Quartier Saint-Job-Carloo, ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » 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 au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière de actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots;
- application de la prescription particulière n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement;

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°5.2 - prescription particulière par îlot ou partie d'îlot, qui prescrit "*une profondeur maximale constructible de 15 mètres*" en ce que la parcelle 1b est bâtie sur toute sa profondeur;
 - Non-respect de l'article n°IV.2.2A.2 - bâtiments annexes qui prescrit "*Les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants)*" en ce que la nouvelle toiture des annexes est plate;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article 15 du Règlement Générale de la Bâtisse 1975 - profondeur des constructions et de leurs implantations qui prescrit "*b) du côté opposé à la voie publique, par une parcelle à la limite précédente, tracée à une distance de celle-ci égale aux ¼ de la parcelle, sans que cette distance puisse dépasser 20m.*" en ce que l'annexe occupe la totalité de la parcelle 1b;
 - non-respect de l'article 16 du RGB 1975 - la hauteur sous-plafond qui prescrit "*la hauteur des pièces habitables situées au rez-de-chaussée doit être de minimum 2,80m*" en ce que la hauteur sous plafond aux rez-de-chaussée est de 2,50m;

Le projet déroge aussi à l'article du Règlement Général de la Bâtisse (RGB 1975) - l'éclairage des locaux d'habitation ou de séjour, cependant cette dérogation n'est pas soumise aux 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 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 25/03/2021 au 08/04/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : /

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

21/12/2020 : dépôt de la demande;

08/03/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/03/2021 au 08/04/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre semi-ouvert, composé d'immeubles affectés au logement et de maisons unifamiliales;
- Dans ce quartier, la rue du Ham est une ancienne voirie bordée de maisons mitoyennes résidentielles et de maisons à appartements avec des annexes construites en intérieur d'îlot;
- Elle se caractérise par une architecture simple, non sophistiquée et évolutive au cours des années, par un assemblage de différents volumes suivant les nécessités;
- La parcelle se situe proche de la place de Saint-Job, noyau commercial important de la commune, entourée de bâtie d'immeubles à appartements avec les rez-de-chaussée commerciaux;
- La maison se situe en face de l'église de Saint-Job, bâtiment classé à l'inventaire du patrimoine immobilier;
- La maison n°1b/1c sur laquelle porte la demande est le résultat d'un assemblage de deux parcelles autrefois distinctes 1b et 1c, d'où la raison pour laquelle la maison comporte 2 numéros;
- Elle se situe en front de voirie et présente :
 - un gabarit R + 1 + toiture à 2 versants;
 - un volume en forme de "L" regroupant 3 annexes avec un gabarit R + toiture plate :
 - La première se situant sur le mur pignon gauche de la maison;
 - La seconde se situe contre et le long du mur mitoyen droit (n°1), en façade arrière de la maison et recouvrant l'entièreté de la parcelle 1b;
 - La troisième se situant au fond de la parcelle 1c;
 - une cour intérieur aménagée sur la parcelle 1c, bordée par une haie, érigée sur la limite de mitoyenneté de gauche (n°8), et par le volume en forme de "L" (les annexes);
 - un portail situé sur la partie gauche de la parcelle 1c, à front de rue du Ham, permettant l'accès vers une allée carrossable en pavé avec une couverture verdurisée (plante grimpante);
- Un immeuble s'implante sur la parcelle de droite (n°1); elle est mitoyenne avec la maison faisant l'objet de la demande et présente un gabarit R + 4 + toiture à versant;
- Un groupement de 6 maisons situé sur la parcelle mitoyenne de gauche (n°8) comporte un gabarit R + 2 + toiture à versant, il s'agit d'une construction moderne située en intérieur d'îlot et composée de maison à appartements;

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

- La mise en conformité d'une maison unifamiliale suite à des travaux d'aménagement et de transformation effectués entre 1953 et aujourd'hui;

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

- Le programme concerne la mise en conformité :
 - de la construction d'annexes en intérieur d'îlot;
 - de la rénovation des annexes en 1992;
 - du changement d'affectation effectué en 1992;
- Le gabarit de la maison a changé entre 1953 et 1987 par l'aménagement de deux annexes en fond de parcelle et d'un auvent séparant la maison de l'annexe aménagée jusqu'au fond de la parcelle 1b;
- Suite aux travaux de transformation en 1992, la maison comporte un volume d'un niveau, en forme de "L", situé en façade arrière, recouvrant toute la parcelle 1b et le fond de la parcelle 1c;
- Une cour intérieur a été aménagée en intérieur d'îlot;
- L'esthétique de la façade avant a changée au fil du temps;

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

- La mise en conformité porte sur la transformation de la maison entre 1953 et aujourd'hui;
- Considérant que la maison comprend des espaces étroits, l'aménagement des espaces de habitables dans les annexes peut être envisagé;
- Cependant, bien que les nouveaux espaces sont confortables, l'organisation intérieure n'est pas optimale, la chambre aménagée au rez-de-chaussée n'a pas de fenêtre ni vue vers l'extérieur;
- L'intérieur de l'îlot est complètement imperméabilisé par l'aménagement de la cour, il y a lieu de revenir à la pleine terre et d'effectuer un aménagement afin de limiter le taux d'imperméabilité;

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

- en matière de programme :
 - Le volume principal de la maison (soit les deux petites maisons d'origine) comprend des pièces très étroites ;
 - En 1992, des travaux de transformation ont été effectués afin d'agrandir les espaces habitables;
 - L'entrée sur la parcelle se fait alors via le portail situé à l'alignement de la rue du Ham et plus par les portes d'entrée à rue d'origine ;
 - L'annexe (70,00 m²), située au fond de la parcelle 1c, était affectée au garage jusqu'à sa transformation en 1992, période à laquelle elle a été aménagée en un salon ouvert sur la cour ;
 - L'annexe, située en façade arrière, le long du mur mitoyen de droite, était affectée au garage ;
 - En 1992, elle a été agrandie et intégrée à la façade arrière de la maison. Elle a été aménagée comme suit :
 - un vaste hall d'entrée (24,70 m²) a été aménagé sur la partie centrale avec un dégagement connectant toutes les pièces aménagées au rez-de-chaussée;
 - une cuisine ouverte (avec une salle à manger) de 39 m² donnant un accès à une toilette et au salon, a été aménagée au fond de l'annexe;
 - une chambre parentale (16,30 m²), avec sa salle de bain (8,00 m²) ont été installées sur la partie centrale, dans le prolongement du hall d'entrée;
 - l'annexe, située en façade avant, contre le mur pignon gauche de la maison, a été construite en même temps que la maison. D'après les photos jointes à la note explicative, elle servait d'espace de rangement. Aujourd'hui, elle est aménagée en buanderie;
 - le volume principal de la maison résulte d'un assemblage de deux habitats, et de ce fait :
 - Le rez-de-chaussée se compose de deux halls contenant deux escaliers permettant d'accéder aux étages. On y retrouve aussi une chambre avec son dressing et deux espaces de rangements ;
 - Le premier étage comporte deux chambres avec leurs salles de bain respectives ;
 - Sous les combles, deux dressings ont été aménagés, ils ne sont accessibles que par les deux escaliers installés chacun dans les chambres situées au premier étage ;
 - Afin de tendre vers le bon aménagement des lieux, l'agencement des espaces au rez-de-chaussée est à revoir :
 - le salon et la cuisine ont une dimension disproportionnée par rapport à la capacité de la maison;
 - la chambre parentale ne dispose pas de vue vers l'extérieur;
 - les espaces servants et circulations dans la maison principale sont doubles, il y a lieu de revenir à un aménagement simple avec un hall et une cage d'escalier distribuant les étages afin d'agrandir la superficie des pièces aménagées dans la maison;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Selon le titre de propriété introduit par la demande, la maison a été construite entre 1900 et 1918;
 - Initialement, il s'agissait donc de deux parcelles distinctes, avec deux maisons distinctes. La maison située sur la parcelle 1c comportait déjà une annexe à toiture plate, d'un niveau, accolée au pignon gauche de la maison;
 - En 1951, un permis introduit par le propriétaire de la parcelle 1c (16-15485-1951) a été octroyé pour la construction d'un garage au fond de la parcelle 1c;
 - Cependant, aucune information n'est donnée sur les dimensions du garage. Sur le plan d'implantation, il n'existait alors pas de construction en intérieur d'îlot ;

- En 1953, le permis introduit par le propriétaire de la parcelle 1b (16-16725-1953) a été octroyé pour la construction et la rénovation du mur séparant la parcelle 1b de l'actuelle parcelle du n°14, Place de Saint-Job;
- Sur le plan d'implantation de ce permis, une annexe à toiture plate a été construite au fond de la parcelle 1c (1 niveau) et une petite remise existante se situait déjà à l'arrière de la maison 1b (construite sans permis);
- Une demande de permis a été introduite en 1955 (16-18347-1955) par le propriétaire de la parcelle 1c concernant une annexe, cependant cette demande a été classé sans suite;
- Suite à ce permis, aucune demande de permis n'a été introduite;
- Les orthophotoplans montrent qu'entre 1953 et 1971, la remise située en façade arrière de la parcelle 1b a été démolie et remplacée par une annexe à toiture plate (1 niveau) implantée sur quasi la totalité de la parcelle 1b;
- Ces constructions respectent le Règlement général sur les bâtisses approuvé par le Conseil communal le 14/06/1948 concernant la construction en arrière-bâtiment ;
- Les annexes situées à l'arrière de la maison forment un volume bâti en "L";
- Les deux parcelles ont été unifiées à cette époque car les voitures entraient par la parcelle 1c afin d'accéder aux garages;
- Les photos de 1990, jointes à la demande, montrent qu'une toiture en pente liait la façade arrière de la maison au volume d'annexe en forme de "L";
- Elle montre aussi que l'annexe, située en fond de parcelle 1c, avait une hauteur supérieure à l'annexe située le long du mur mitoyen de droite;
- En 1992, des travaux de transformation ont été effectués, sans permis, afin d'agrandir la maison;

La toiture en pente a été démolie et l'annexe a été prolongée jusqu'à la façade arrière de la maison. La largeur cette l'annexe a été agrandie afin de créer un seul volume avec l'annexe située à front de rue;

- Les toitures ont été rehaussées à la même hauteur, offrant ainsi un espace intérieur de 2,50m de hauteur;
- Or selon d'article 16 du Règlement Générale de la Bâtisse (1975) concernant la hauteur sous-plafond, la hauteur des pièces habitables situées au rez-de-chaussée doit être de minimum 2,80 mètres pour les locaux de jour et de nuit;
- Un auvent (construit sans permis) de 2,00 m de profondeur longe le volume en "L" et se termine sur la façade arrière de l'annexe située à front de rue;
- Un travail de ferronnerie a été réalisé sur la façade du volume en "L" donnant ainsi un style de d'époque à la cour intérieur;
- Cette installation donne à la maison un style atelier;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - en ce qui concerne la parcelle :
 - Les orthophotoplans montrent que depuis 1953, la parcelle a été revêtue de pavés, cela se justifie par la présence de garages aménagés en fond de parcelle;
 - L'espace intérieur de la parcelle 1c est devenue un accès carrossable permettant aux voitures d'accéder aux garages;
 - Bien qu'en 1992 les annexes sont devenues des espaces de vie, le revêtement du sol (pavés) de la cour est resté inchangé, optant pour un aménagement de plantes en pots et de plantes grimpantes à l'entrée de la parcelle, créant ainsi un une allée verdurisée;
 - La parcelle 1b et 1c a subi une densification importante qui a fortement réduit la zone de cours et jardins;
 - Au regard du respect des normes en vigueur, il est impératif de limiter la densification en l'intérieur de l'ilot;
 - Pour ce faire, l'annexe, située en fond de parcelle 1c, doit être démolie et le revêtement de la cour intérieur doit être supprimé afin de revenir à de la pleine terre, comme une pelouse;
 - Il y a lieu d'effectuer un aménagement paysager de qualité afin de permettre l'écoulement naturelle de l'eau et le développement de la flore en plantant des arbres ou bien des arbustes;
 - En ce qui concerne les toitures plates :
 - Le volume en "L" se compose d'une toiture plate en bitume;

- Considérant la densification importante de la parcelle, il y a lieu de prévoir un aménagement de toiture verte, permettant un meilleur écoulement des eaux et une finition visuelle plus agréable en intérieur d'îlot;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Il n'y a plus de garage;
 - Cependant, étant donné que l'allée longeant la façade latérale du volume principal a une largeur de 4,00 mètres et comporte un revêtement en pavés, cela fait office d'espace de stationnement pour les voitures;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Vu l'imperméabilisation de la parcelle, sa densification et la présence d'une surface importante de toiture plate, un raccordement aux égouts est important afin de permettre l'écoulement de l'eau;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - En ce qui concerne l'éclairage naturel des locaux habitables :
 - La façade du volume en "L" a été vitrée afin de créer un lien avec la cour et que les pièces qui y sont aménagées puissent bénéficier de la lumière naturelle;
 - Des coupoles ont été installées dans les pièces situées dans la longue annexe, afin d'apporter de la lumière naturelle et d'augmenter le confort dans les locaux habitables;
 - En ce qui concerne l'esthétique de la façade avant :
 - Le reportage photographique pris dans les années 90 montre une façade en brique peinte en blanc cassé avec un soubassement en couleur foncée;
 - La façade a été peinte en jaune depuis au moins 2008, elle est recouverte par une vigne vierge;
 - La menuiserie extérieure (en bois) et la corniche de la maison ont été peintes en bleu foncé, les fenêtres du rez-de-chaussée comportent d'anciens volets battants en bois et peints en vert;
 - En ce qui concerne le portail, situé à l'alignement :
 - Sur les plans de 1953, aucune information n'est fournie concernant l'existence d'un portail;
 - Pourtant les photos de 1990 font apparaître qu'un portail ajouré en acier a été installé à l'alignement;
 - Selon la note explicative, ce portail a été changé en 2008 afin de préserver l'intimité des habitants;
 - Ce changement peut être autorisée car le nouveau portail s'intègre au langage architectural de la maison;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - les constructions et abords imperméabilisés occupent presque la totalité de la parcelle;
 - Cet aménagement devrait, en guise d'amélioration des qualités végétales de l'intérieur de l'îlot, comporter une zone de jardin de pleine terre vers laquelle se dirigeraient les eaux de ruissellement;
 - L'annexe, située en fond de parcelle 1c, doit être démolie et le revêtement de la cour intérieur doit être supprimé afin de revenir à de la pleine terre;
 - application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - en 1992, la maison a été agrandie;
 - à cette époque, le plan particulier d'affectation du sol était en vigueur, et la présente demande doit donc être appréciée à la lumière des objectifs de ce plan;
 - dérogation à l'article 15 du Règlement Générale de la Bâtisse 1975 - profondeur des constructions et de leurs implantations qui prescrit "*b) du côté opposé à la voie publique, par une parcelle à la limite précédente, tracée à une distance de celle-ci égale aux ¼ de la parcelle, sans que cette distance puisse dépasser 20m.*" :

- l'annexe, située sur la parcelle 1b, a été construite sur toute la profondeur de la parcelle;
- cet agrandissement pourrait être envisagé si les espaces habitables aménagés dans l'annexe étaient de qualité;
- il y a lieu de revoir l'aménagement au rez-de-chaussée afin de répondre aux normes d'habitabilité;
- non-respect des prescrits de l'article 5.2 PPAS n°56 - prescription particulière par îlot ou partie d'îlot, qui impose une profondeur maximale constructible de 15 m (12 mètres pour le volume principal et 3 mètres pour l'annexe) :
 - l'annexe a été rénovée en 1992 (rehausse de toiture), cette profondeur aurait pu être réduite si un permis d'urbanisme avait été introduit;
 - afin de limiter la densification de la parcelle et de tendre à respecter les prescrits du PPAS, l'annexe, située en fond de parcelle 1c, doit être démolie;
- non-respect des prescrits de l'article IV.2.2A.2 du PPAS n°56 - bâtiments annexes qui prescrit "Les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants)" :
 - en 1992, la toiture a été rehaussée afin d'offrir la même hauteur sous-plafond à tous les espaces;
 - la toiture plate des annexes est conservée;
 - cela permet de limiter la hauteur du bâti dans un parcellaire étroit, ce qui évite un effet d'enfermement dans la parcelle située en intérieur d'îlot;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
 - application de l'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 :
 - Elle est représentative de la première urbanisation de la rue du Ham et du hameau de Saint-Job;
 - La présente demande ne porte pas atteinte à l'aspect de la maison tel que perçu depuis l'espace public, face à l'église, élément majeur des perspectives du lieu;

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

- démolir l'annexe, située en fond de parcelle 1c;
- revoir l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée, en proposant des espaces rationnels qui tendent à répondre au bon aménagement des lieux;
- revoir le programme en conséquence;
- supprimer le revêtement de la cour intérieure afin de revenir à de la pleine terre;
- effectuer un aménagement paysager de qualité sur la parcelle 1c afin de permettre l'écoulement naturelle de l'eau et le développement de la flore en plantant des arbres ou bien des arbustes;
- aménager une toiture verte à la place de la toiture bitumineuse;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce que l'annexe doit être démolie afin permettre d'aménager en jardin de qualité sur la parcelle 1c, les espaces situés au rez-de-chaussée doivent répondre au bon aménagement des lieux;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que certains actes et travaux ont eu lieu après l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol, sans toutefois se conformer aux règles en vigueur ou bénéficier préalablement de dérogations à ses dispositions;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les objectifs du plan particulier d'affectation du sol (zone de cours et jardins) et de la prescription générale 0.6 du PRAS;

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

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §6 - 191 §5 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de décider stade de la procédure;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 05/05/2021
objet n° 04

Dossier 16-45546-2020 - Enquête n° 082/21

Demandeur : Monsieur et Madame Nicolas Van Der Borgh et Emilie Michel

Situation : Avenue des Myrtilles 56A

Objet : construction d'une piscine

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45546-2020 introduite, en date du 28/10/2020, par Monsieur et Madame Nicolas Van Der Borgh et Emilie Michel;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construction d'une piscine sur le bien sis avenue des Myrtilles, 56A;

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 - Quartier Sud-Est, ayant fait l'objet d'un arrêté de type « OOPU - Arrêté du 1993-06-10 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.3 en ce que la piscine déroge au taux d'emprise pour la partie (73%) inscrite dans la zone de bâtisse;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

28/10/2020 : dépôt de la demande;

10/12/2020 : réception des compléments;

11/12/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

24/12/2020 : accusé de réception d'un dossier complet

25/03 au 08/04/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, en ordre ouvert, bâti de villas de type 4 façades ou de maisons groupées, telles que sur la parcelle qui fait l'objet de la demande;
- La maison n°56A sur laquelle porte la demande fait en effet partie d'une copropriété qui comprend 3 maisons mitoyennes implantées dans le sens de la profondeur sur une parcelle de plus de 21 ares;
- La maison centrale faisant l'objet de la demande a uniquement son jardin en zone latérale de droite;
- Le bâti environnant immédiat est composé de villas en ordre ouvert;
- La maison de droite (n°58) est accessible par un accès latéral longeant sa limite parcellaire de gauche (celle commune avec la parcelle sur laquelle porte la demande);
- La maison de gauche (n°14) est quant à elle implantée en fort recul;

- Quant au ce couvert végétal, les jardins des 3 maisons sont principalement orientés au Sud, vers la parcelle voisine n°58. Ils sont séparés par des haies;
- Vu la configuration des lieux, l'implantation des 3 maisons et la présence d'un chemin d'accès pour chacune des 3 maisons, chacun des jardins est de faible superficie, sauf celui de la 3^{ème} maison qui occupe également le fond de la parcelle;

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

- La construction d'une piscine de 8x3 mètres dans le jardin de la maison centrale de la copropriété;

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

- La piscine est implantée à l'est du jardin, le long de la limite du jardin avec la maison 56B, à 2,5 mètres de celle-ci et à 2,5 mètres de la limite latérale de droite de la parcelle;
- Elle est simplement entourée par une margelle;

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

- Le PPAS permet l'aménagement de piscine dans les zones de jardin mais soumet les constructions situées en zone aedificandi au respect d'un taux d'emprise de 16,66% (constructions hors sol) ou 20% (constructions souterraines, recouvertes d'une couche de terre arable);
- Or, l'occupation au sol existant des 3 maisons est de 18%, et une piscine est une construction qui ne peut être qualifiée de construction souterraine au sens du PPAS;
- Le calcul de la note explicative n'est pas exact étant donné que la superficie du chemin d'accès ne peut intervenir dans le calcul;

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

En ce qui concerne l'application de l'article 126§11 du CoBAT : dérogation à un PPAS, la demande déroge à l'article 1.3 implantation :

- La demande est située sur une parcelle à front de voirie et s'implante **partiellement dans une zone aedificandi** entièrement située à moins de 40 mètres à compter de l'alignement et **partiellement dans la zone de jardins** qui l'entoure;
- La zone aedificandi est déterminée par une zone de recul latéral de 5 mètres (à droite de la parcelle);
- L'emprise de la piscine et de ses abords aménagés se situent à raison de 73% en zone aedificandi, où ils sont soumis au respect du taux d'emprise maximal de 16,66%, et de 27% en zone de jardin où ils doivent répondre au bon aménagement des lieux;

A ces égards :

- La piscine étant « à cheval » sur une ou plusieurs limites de la zone d'implantation, la dérogation porte sur l'emprise au prorata de la surface située à l'intérieur de la zone. La piscine est à $\pm 73\%$ dans la zone de bâtisse, en dérogation à l'emprise (Max 1/6^{ème} (parcelles à front de voirie)),
- En zone aedificandi, la demande déroge au taux d'emprise maximal en ce que, selon la note explicative, la parcelle est déjà bâtie sur 247 m², soit 17,60%,
- Pour cette partie de parcelle, 73% de la piscine de 24 m², soit 17,52m² accentue la dérogation,
- En zone de jardin, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux en ce que :
 - **Le plan requis à l'échelle de minimum 1/200^{ème} fait apparaître** la faible dimension des jardins ($\pm 12,50$ mètres dans le coin le plus défavorable);
 - Vu que le projet porte l'occupation au sol total de la parcelle proche de 20%;
 - Le projet entraîne une dérogation difficilement contournable vu la faible dimension des parcelles et des espaces situées en zone de jardin;
 - D'autres éventuelles demandes comparables sur l'ensemble de la parcelle augmenteraient d'office la dérogation à l'emprise;
 - Le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux, la piscine étant proche des limites des jardins des autres maisons de cette copropriété et de la limite de la parcelle;
 - Le plan d'aménagement relève le peu d'aménagement possible pour atténuer les nuisances visuelles ou sonores pouvant être engendrées par un tel équipement de jardin;
 - Vu la proximité des autres parcelles ou jardins;
- Pour répondre au bon aménagement des lieux, la largeur de la piscine doit être réduite à un couloir de nage, les plantations autour du jardin concerné et sur la parcelle doivent compenser la superficie de la piscine. Il apparaît que le chemin d'accès permet le stationnement, ce qui ne peut être autorisé, il y a dès lors lieu de renforcer les plantations en pleine terre le long de ce chemin ;

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

- Proposer un bassin de 2 mètres de large afin d'agrandir la zone de jardin et de minimiser la dérogation au PPAS,
- Proposer un aménagement paysager de qualité de la parcelle, en développant la flore en plantant des arbres ou bien des arbustes en pleine terre, qui permet de compenser la superficie du bassin en augmentant les plantations dans l'allée et en y empêchant le stationnement,
- Fermer le bassin avec un volet pour éviter que les petits animaux s'y noient,
- Si un éclairage est prévu dans le jardin, l'orienter toujours vers le bas,
- Installer tous les appareils techniques dans les caves de la maison,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce que la qualité paysagère du jardin compensera la superficie de la piscine;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que certains actes et travaux ont eu lieu après l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol, sans toutefois se conformer aux règles en vigueur ou bénéficier préalablement de dérogations à ses dispositions;
- de réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les objectifs du plan particulier d'affectation du sol (zone de cours et jardins) s'en trouveront davantage rencontrés;

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 :

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

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

Avis FAVORABLE conditionnel unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du article n°1.3 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 05/05/2021
objet n° 05

Dossier 16-45512-2020 - Enquête n° 078/2021

Demandeur : Monsieur Michael Barmoshé

Situation : Avenue Bonaparte 7

Objet : régulariser les aménagements paysagers de la zone de recul et la création d'un emplacement de stationnement, objet du PV d'infraction PV U 2016/33 du 14/12/2016

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45512-2020 introduite, en date du 14/09/2020, par Monsieur Michael Barmoshé;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à régulariser les aménagements paysagers de la zone de recul et la création d'un emplacement de stationnement, objet du PV d'infraction « PV U 2016/33 » dressé le 14/12/2016 pour le bien sis avenue Bonaparte, 7;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 7 - Domaine de l'Empereur Bonaparte - AR du 13/12/1958, et y déroge;

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

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

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

- La zone de recul est située à l'opposé de la construction existante, laquelle constitue un écran par rapport à la Zone Natura 2000;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° III qui prescrit les aménagements paysagers de la zone de recul;
- 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° 11 du Titre I du RRU - aménagement de la zone de recul (stationnement);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

14/09/2020 : dépôt de la demande;

24/12/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/12/2020: réception des compléments;

08/03/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/03/2021 au 08/04/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est implantée en ordre semi-ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Bonaparte, non loin de l'angle qu'elle forme avec l'avenue Jacques Pastur, située au Sud;
- Le bien est jumelé avec la maison voisine de gauche. Il présente un gabarit R + 1 + Toiture à versants, et une zone de retrait latéral (droite);
- La maison dispose d'un garage intégré au volume principal, contre la mitoyenneté (côté gauche), d'un autre garage contre la façade latérale et d'un accès piéton qui s'effectue en façade avant sur la droite du volume principal;
- Le bien est orienté à l'Ouest pour la façade avant et à l'Est pour la façade arrière;
- L'ensemble des maisons de ce quartier présentent une grande cohérence de typologie et de volumétrie;
- Le jardin présente une pente descendante vers le site Natura 2000, limitrophe à la parcelle;

Considérant que le permis d'urbanisme 16-41611-2014 a autorisé la transformation et l'extension de la maison et proposait :

- La transformation et l'extension des espaces de vie en les aménageant sur 2 niveaux et en permettant un accès direct vers le jardin, le niveau bas de la maison étant abaissé;
- La suppression du garage intégré au volume principal au profit du réaménagement des espaces de vie et au profit du réaménagement paysager de la zone de recul;
- Le déplacement de l'accès à la maison et de la cage d'escalier en zone latérale de droite, au droit du 2^{ème} garage;
- L'isolation de la maison par l'extérieur en façade arrière et latérale de gauche;
- D'importants travaux de nivellement (remblais en fond de parcelle) et de création d'un ouvrage de soutènement (billes de chemin de fer) avaient été entamés sans autorisation préalable, et à proximité directe du site Natura 2000 jouxtant la parcelle. Des impacts négatifs sur la zone Natura 2000 étaient à craindre, du fait du remblai et du soutènement (perturbation de sources, modification de zones, humides,...);

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

- La régularisation de l'aménagement d'une aire de stationnement en zone de recul;

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

- Les aménagements réalisés au niveau de la zone de recul s'inscrivent en contradiction avec les objectifs poursuivis par le permis d'urbanisme 16-41611-2014, alors que le garage existant a été supprimé au profit d'espaces d'habitation;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) et à l'article 126§11 du CoBAT - dérogation à un PPAS :

Les aménagements réalisés font délibérément fi des motivations ayant entraîné la suppression du garage existant;

Ces aménagements s'inscrivent en rupture avec les objectifs régionaux et règlementaires poursuivis en ce qui concerne la sauvegarde des qualités paysagères des zones de recul. En ce sens, ils ne peuvent être pérennisés, car le répondant pas au bon aménagement des lieux,

Avis D'FAVORABLE 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 05/05/2021
objet n° 06

Dossier 16-45606-2020 - Enquête n° 075/21
Demandeur : Madame Astrid Beaufiles
Situation : Avenue de Floréal 84
Objet : diviser et transformer un immeuble existant

AVIS

La commission de concertation décide de reporter son avis en attente des documents suivants :

- Le reportage photographique intérieur complet en mettant en évidence les éléments conservés et supprimés (menuiseries, cheminées, balustrades, moulures, etc.) ;
- Proposer une solution pour le compartimentage au feu de la cage d'escalier permettant de conserver les éléments patrimoniaux ;
- Relever et lister les sgraffites en façade avant et en fournir l'étude ;

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 05/05/2021
objet n° 07

Dossier 16-45398-2020 - Enquête n° 018/2020

Demandeur : ACROPOLE INVEST sprl c/o Monsieur Grégory Lemaire

Situation : Avenue Hamoir, 45

Objet : démolir une maison d'habitation dont la période de construction date de 1936, et construire un immeuble de 5 appartements, 9 parkings pour voitures et 16 emplacements pour vélos

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45398-2020 introduite, en date du 10/07/2020, par ACROPOLE INVEST sprl c/o Monsieur Grégory Lemaire;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir une maison d'habitation dont la période de construction date de 1936, et construire un immeuble de 5 appartements, 9 parkings pour voitures et 16 emplacements pour vélos sur le bien sis avenue Hamoir, 45;

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° 50 - Quartier Hamoir/Observatoire - AGRBC du 27-05-1999, et s'y conforme;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au 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 d'un logement en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2021 au 15/02/2021 inclus;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Un avis de la CRMS a été émis pour le 43 et pour le 45, en 1019. Cet avis est défavorable quant à la démolition de ces deux maisons;*
- *Conserver la villa conçue par l'important architecte Michel Polak est une option réaliste que la commune devrait bien considérer même si le bien n'est pas repris dans la liste des immeubles remarquables du PPAS Observatoire Hamoir. On doit pas détruire des oeuvres des architectes d'un tel niveau comme Michel Polak; on doit être fiers d'encore avoir un tel héritage dans notre commune et il faut le conserver;*
- *L'option de restauration/reconstruction de la villa Polak n'a pas été étudiée sérieusement. Le rapport d'ingénieur affirme qu'une restauration est impossible;*
- *Question de stratégie de la commune d'Uccle: quelle est la vision de la commune pour le quartier avenue Hamoir-Juliette? Le 47 avenue Hamoir a été rénové en 2008-2010 dans un quartier où les numéros 41 à 47 étaient des villas. Dans la première partie de l'avenue, la stratégie en est une de construction de grands ensembles. Est-ce le cas pour cette partie-ci? Après ce projet il ne resterait que les villas au 41 et le 47 après disparition en 78 ans du 43 et du 45. Plus haut, les immeubles ont remplacé les villas. N'est-il pas temps de soutenir les villas, avec un histoire important comme cette villa de Michel Polak?*
- *Sur base des observations ci-dessus, il serait nécessaire de voir maintenu une maison ou villa unifamiliale ou à tout le moins voir réduit le volume construit de l'immeuble proposé pour qu'il n'excède pas celui de l'immeuble voisin situé au numéro 43. Si l'immeuble à appartement est maintenu, un rapport sur les ombres portées et des plans mis à échelle devraient à minima venir compléter le dossier avant décision finale;*
- *Curieusement l'implantation de l'immeuble projeté, objet de la demande, est différente entre d'une part le plan de situation projetée et d'autre part le plan d'implantation et le plan du jardin. De plus sur la*

coupe de profil le profil des maisons voisine dont le n°47 n'apparaissent pas dans ses parties verticales. C'est un point très important pour les vis à vis latéraux à partir des terrasses projetées. Il y a là une sérieuse omission ou erreur qui a toute son importance et qui devrait à tout le moins être corrigée et communiquée ensuite aux voisins directs;

- *construction d'une taille disproportionnée dans ce quartier résidentiel où la nature a encore sa place et qui va totalement dénaturer l'environnement jusqu'à ce jour très préservé. Cette architecture massive et bétonnée semble être plus un projet immobilier de rentabilité inadapté à l'esprit du quartier qui défend l'environnement et la nature;*
- *le parc d'actuel du [45 avenue Hamoir](#) comporte de très anciens beaux arbres.*
- *Quid de l'ensoleillement et de la perte de lumière après la construction d'un tel édifice? De nombreuses questions se posent qui clairement remettent en cause un projet démesuré dans ce quartier familial;*
- *D'un point de vue patrimonial : Bien que ne faisant l'objet d'aucune mesure de protection, la villa dont il est question avait été construite avec la villa du numéro 43 créant entre elle un dialogue architectural remarquable. Après la démolition du n°43, la démolition du numéro 45 tient évidemment pour affaire conclue. Cependant, comme le mentionne la note explicative, la villa est « intéressante à plus d'un titre », même si elle ne semble pas se hisser au niveau des réalisations antérieures de l'architecte Michel Polak. De plus, il semble que la villa ait été laissée depuis de longues années à l'abandon;*
- *D'un point de vue typologique :La villa constitue un beau témoignage de la typologie des villas qui marquaient l'urbanisation de l'avenue et de la Commune. Or, depuis des dizaines d'années peu à peu les villas sont démolies pour laisser places à des immeubles à appartements. La prescription 2.5.2 du PRAS qui indique que les actes et travaux doivent répondre à plusieurs conditions, notamment « les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant » n'est donc pas respectée dans son idée. A force de démolition, les références architecturales proches auxquelles il est fait mention sont celles de bâtiments récents et non plus de la typologie originale de l'avenue. Petit à petit, projet après projet, le quartier, pourtant préservé par un PPAS dont l'idée était de conserver une certaine idée de son caractère initial, se voit transformé, si bien qu'aujourd'hui lors d'une demande de permis, la justification de l'accord avec le cadre urbain environnant se fait avec l'architecture « contemporaine » des immeubles récents. Ça ne va évidemment pas ! L'immeuble projeté ne s'intègre d'aucune manière avec l'environnement historique : ni par sa typologie, ni par son implantation, ni par sa « qualité » architecturale. Il prive le quartier et la ville d'un exemple de typologie historique qui petit à petit n'existera simplement plus. A force de remplacer les villas unifamiliales d'époque par des immeubles à appartement, de remplacer une certaine idée de la chose architecturale par de « l'architecture contemporaine aux traits épurés », nos quartiers seront privés de références et de témoins de leur histoire. La liste est longue à Uccle de ce type de promotion;*
- *En ce qui concerne le gabarit de l'immeuble : Le gabarit de l'immeuble est trop grand, trop haut, trop profond (en dépassant les deux immeubles voisins) et trop large. Il ne permet pas la respiration demandée pour respecter la typologie historique du bâti de l'avenue;*
- *D'un point de vue environnemental : L'implantation du bâtiment demandé demande l'abattage de plusieurs arbres remarquables. Le plan de plantation du jardin est une esquisse peu convaincante.*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 90 jours;

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

10/07/2020 : dépôt de la demande;

08/10/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/12/2020: réception des compléments;

23/12/2020 +1j (07/02/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

22/01/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure - VIVAQUA

01/02/2021 au 15/02/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté en attente de l'avis de la CRMS;

14/04/2021 : réception de l'Avis de la CRMS;

05/05/2021 : nouvelle séance 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 22/01/2021 et sera rendu en cours de procédure;

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 22/01/2021 et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 22/01/2021 et émis le 16/02/2021;

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 résidentiel, bâti en ordre ouvert, en recul de la voirie ou en lots de fond;
- Le tissu urbain environnant est assez dense mais comprend très majoritairement des bâtiments isolés (non mitoyens) sur des parcelles assez vastes. Il s'agit soit de grandes habitations unifamiliales, soit d'immeubles à appartements. Ce côté de l'avenue Hamoir est compris entre l'avenue Juliette au Nord et l'avenue de l'Observatoire au Sud;
- L'ensemble de l'îlot dans lequel se situe la demande est bâti en ordre ouvert et est fortement verdurisé;
- Le terrain sur lequel porte la demande est bâti d'une villa à 4 façades, couverte d'une toiture à versants, construite en 1936 suivant les plans de l'architecte Michel Polak. Cette maison a été construite simultanément avec le bien sis au n° 43, lequel a été démoli en 2013 pour faire place à un immeuble de logements;
- Le jardin est situé un niveau plus haut que l'avenue. Il développe des aménagements paysagers qualitatifs comportant de nombreux arbres à haute tige structurant cette parcelle;
- Le terrain de droite est plus haut que celui de gauche;
- La zone de recul est marquée par une haie à l'alignement, et plusieurs arbres à haute tige

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

- La démolition du bâtiment existant :
 - La maison existante a été construite en 1936 par l'architecte Michel Polak. Une étude historique et technique est jointe au dossier dans le but de motiver cette démolition pour des raisons de peu d'intérêt patrimonial et de la perte de dialogue avec la maison voisine démolie, de désordres techniques et de difficultés de rencontrer les exigences PEB actuelles en cas de transformation;
- La construction d'un immeuble de logement de 5 appartements :
 - Le bâtiment projeté présente 3 niveaux au-dessus du niveau naturel du terrain, le niveau « rez-de-chaussée » se présente sous forme d'un plateau situé à quelques 3,50 mètres au-dessus du niveau de la voirie;
 - Les accès pour piétons et véhicules sont organisés sur la partie du jardin avant, ceci permet un accès aisé aux garages, les personnes à mobilité réduite trouvent accès de plain-pied vers l'ascenseur qui distribue tous les niveaux, dont :
 - au sous-sol : le hall d'entrée, 5 caves privatives, 9 emplacements de parking dont 2 aux normes PMR, 16 emplacements de vélo pour 11 chambres, 1 local poubelles;
 - au rez-de-chaussée : 1 appartement à 3 chambres de 227,3 m² + terrasse, 1 appartement à 1 chambre de 71,5 m² + terrasse;
 - au 1^{er} étage : 1 appartement à 3 chambres de 197,3 m² + terrasse, 1 appartement à 1 chambre de 73,7 m² + terrasse;
 - 2^{ème} étage : 1 appartement à 3 chambres de 233,9 m² + terrasse;
 - Les appartements sont grands et bénéficient de beaux espaces extérieurs sous forme de terrasses débordantes;
- Les volontés architecturales :
 - Le bâtiment est constitué de strates horizontales parées de cimentage au relief accentué afin de confirmer la « masse » de l'ouvrage;
 - Entre ces éléments minéraux une alternance de vitrage, de claustras en bois et de vide organise respectivement les espaces intérieurs, privatise les espaces de services et cerclent les terrasses;
 - Les façades avant et latérales présentent un plan vertical afin d'apprécier les perspectives engendrées par le relief du terrain (implantation sur un jardin situé un niveau plus haut). La façade arrière offre un traitement décroissant afin d'accentuer le confort d'usage et l'apport de lumière des vastes terrasses ainsi réalisées;
 - Le bâtiment est implanté au plus près de la limite mitoyenne Nord afin de privilégier les dégagements des orientations ensoleillées;
 - Le projet est couvert par des toitures plates, au même titre que plusieurs autres bâtiments situés dans l'environnement proche;

- Le projet prévoit 9 emplacements de parking (dont 2 aux normes PMR) pour les 5 logements. Les garages sont situés sous la surface du bâtiment;
- Aménagements extérieurs et matériaux :
 - Le relief du terrain est maintenu, à l'exception des aires d'accès entre la voirie et le bâtiment;
 - Le hêtre en fond de parcelle est maintenu;
 - Le projet vise l'abattage d'un pin maritime et d'un araucaria du Chili situés dans ou à proximité de la zone de bâtisse. Ils seront remplacés par 4 arbres à hautes tiges de type « pins maritimes » et « platanes »;
 - Les murs de soutènements latéraux aux accès sont habillés de grands éléments en pierre bleue clivée;
 - Le jardin est planté d'espèces indigènes;
 - Le jardin latéral est planté d'amélanchiers et de gléditsias qui vont assurer un écran végétal qualitatif vers la maison voisine de droite;
 - On relève la présence de plusieurs arbres remarquables repris à l'inventaire scientifique situés en fond de parcelle : Fagus sylvatica f. purpurea ou Hêtre pourpre, Araucaria du Chili, Pinus sp. Le hêtre en fond de parcelle est maintenu;

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

- le projet opte pour la démolition d'une maison d'habitation, implantée sur un talus et caractéristique de l'origine de ce quartier en mutation régie par le plan particulier d'affectation du sol, qui prescrit également les modalités de procédure de permis d'urbanisme pour les biens qualitatifs en termes de patrimoine et d'architecture, qu'il désigne au schéma des affectations;
- le projet propose la construction d'un immeuble de 5 logements en lieu et place de la maison unifamiliale. Le gabarit proposé tend à répondre aux prescriptions du PPAS n° 50, mais s'étend profondément vers l'arrière de la parcelle et au-delà de la profondeur des constructions voisines de gauche et de droite. Cette profondeur de bâtisse est accentuée par les terrasses débordantes;
- la typologie de l'immeuble présente une superposition de strates sans couronnement, et offre d'importantes superficies vitrées sur l'ensemble de ces 4 façades, lesquelles sont implantées à proximité des limites séparatives du terrain;

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

- en matière de programme :
- le projet propose la démolition d'une maison unifamiliale pour faire place à un ensemble de 5 logements, dans le cadre du prescrit du PPAS n° 50;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- le projet propose la construction d'un immeuble de gabarit R + 3 avec toiture plate, et dont le niveau inférieur est alloué aux accès et stationnement, ce qui confère à l'ensemble un effet de socle supprimant la lecture du talus paysager structurant les perspectives de l'avenue;
- le projet s'implante, pour son gabarit principal, dans le prescrit du PPAS, qui constitue un maximum, ce qui engendre un important dépassement de gabarit par rapport aux constructions voisines et impactant de ce fait leurs qualités d'habitabilité;
- la nouvelle construction s'implante à proximité des limites séparatives latérales de la parcelle et offre de nombreuses vues vers les habitations voisines;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- le projet opte pour l'abattage de plusieurs arbres à haute tige;
- le zone de recul est dénaturée par le concept de la création des accès et l'effet de socle de la nouvelle construction;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- le projet propose l'aménagement de 9 emplacements de stationnement pour 5 logements, ce qui impacte la superficie du niveau inférieur;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- le projet répond aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

- L'immeuble, ainsi que la construction voisine de droite ont fait l'objet d'un avis défavorable de la CRMS 22/09/2010, et motivé comme suit :

« La demande de permis d'urbanisme porte sur la démolition d'une villa conçue en 1935 par Michel Polak (et son collaborateur Alfred Hoch) pour le journaliste Théo Fleischman. La maison forme un ensemble avec la villa voisine, au numéro 45, également conçue par Michel Polak (avec A. Hoch) en 1935, selon la même inspiration pittoresque. La villa serait la remplacée par un nouvel immeuble à appartements.

Pour plusieurs raisons la Commission ne peut pas souscrire à la démolition de la villa qui présente un intérêt indéniable autant sur le plan architectural que sur le plan urbanistique.

La villa et son pendant au n°45 sont une réalisation du célèbre architecte Michel Polak (1885-1948). Si l'œuvre de l'architecte est essentiellement illustrée par la construction de projets phare à Bruxelles, tels que le Résidence Palace (1923-26), l'hôtel Empain (1930) et l'Institut Eastman au Parc Léopold (1934), ses réalisations plus « modestes » sont, par contre, peu connues. Dans ce contexte, la conservation des deux maisons bourgeoises de l'avenue Hamoir apporte un contrepoint intéressant sur la carrière de l'architecte. Par ailleurs, le commanditaire de la maison, Théo Fleischman, est une figure emblématique de la Radio en Belgique (premier journal parlé « moderne » en 1924).

La maison construite par Polak, quoique inoccupée à l'heure actuelle, semble présenter un état satisfaisant. Même si l'aspect de la façade a été légèrement modifié (le premier étage qui était habillé d'un parement de briques apparentes a été peint de la même couleur blanche que le crépis du soubassement), elle a conservé, du moins à l'extérieur, la plupart de ses caractéristiques d'origine.

Malheureusement, l'intérieur de la maison n'est pas documenté dans le dossier. La CRMS se tient à la disposition de la Commune, pour participer à une visite afin de mieux se rendre compte de son intérêt.

Outre l'intérêt architectural qu'elle présente, la villa constitue, avec son pendant, un élément très significatif du paysage urbain de l'avenue Hamoir. Cette avenue et le quartier de l'Observatoire d'Uccle ont été marqués par la typologie de villa. Les premiers exemples de maisons de campagne remontent au XIXe siècle, mais c'est surtout dans l'entre deux guerres que le quartier a connu un développement urbanistique important, marqué par la construction abondante de villas. L'avenue a pu conserver sa cohérence jusque dans les années 1990. A partir de cette époque, la morphologie de l'avenue s'est vue transformée par la construction de petits immeubles à appartements puis d'immeubles de bureau. Aujourd'hui d'importants projets immobiliers continuent à modifier rapidement et radicalement le caractère de l'avenue au détriment de ses qualités paysagères existantes.

Dans le tronçon concerné par ce projet, les interventions récentes n'ont toutefois pas encore altéré la cohérence de l'ensemble; l'échelle et la typologie des constructions qui bordent cette partie de l'avenue ont été bien conservées. L'ensemble des deux maisons de Polak en constituent de beaux témoins. Implanté comme le reste les autres immeubles de ce côté de la rue en léger surplomb de la rue, l'ensemble présente un rythme régulier.

La nouvelle construction prévue en remplacement de la villa au n°43, romprait cette cohérence et y introduirait une typologie peu adéquate. Il s'agit, en effet, d'un petit immeuble de 3 appartements, construit sur un parking de 6 places. Si les gabarits s'intègrent encore dans l'échelle du site, les façades et la toiture projetées seraient nettement moins intéressantes, avec une perte de « diversité architecturale » comme résultat. Cette construction triplerait quasiment la surface bâtie (de 320 à 920 m²) et doublerait le nombre de places de parkings, ce qui devrait être découragé dans ce type de quartier.

Etant donné que la réalisation du projet entraînerait non seulement la perte d'une belle villa de Michel Polak mais porterait également atteinte à la cohérence de ce tronçon de l'avenue Hamoir, la Commission s'y oppose donc fermement. Elle demande de préserver et de remettre en valeur la maison. On pourrait éventuellement envisager un projet d'extension à l'arrière de la villa pour autant qu'il respecte ses caractéristiques d'origine.

Enfin, la Commission invite la Commune de prendre des mesures pour mieux préserver la cohérence de l'avenue Hamoir et, par extension, de l'ensemble du quartier. Afin de ne pas voir disparaître les éléments les plus intéressants de ce patrimoine bâti, il semble urgent d'élaborer un inventaire des immeubles de ce quartier et de prendre des dispositions pour en préserver les exemples les plus significatifs. »

- Cet avis n'a pas été suivi pour le n°43 qui a fait place à un immeuble de logements;
- La démolition de cette maison n°43 par le PU n°16-40613-2012 est motivée par les aspects suivants :
 - La maison existante ne bénéficie d'aucune protection patrimoniale et n'est pas répertoriée à ce titre au Plan particulier d'aménagement du sol,
 - Le projet est en tout point conforme au Plan particulier d'aménagement du sol,
 - La liste des bâtiments remarquables que reprend le PPAS a été établie à l'époque par la DMS et intégrée telle quelle;
 - Cette demande n'a sans doute pas été soumise aux MPP car l'article 67 du CoBAT était en vigueur (dispense de MPP aux motifs du PRAS dans un PPAS approuvé après le 01.01.1981);
 - L'article 0.9 des prescriptions du plan particulier d'affectation du sol va un peu dans le sens de ce qui sera plus tard la prescription générale 0.12 du PRAS (demande simultanée d'un PU pour une reconstruction conforme au PPAS)
- La maison visée par la démolition présente des caractéristiques patrimoniales significatives de l'origine de ce quartier. Elle permet une transformation, voire une extension contemporaine en vue de densifier le nombre de logements;
- En outre, la villa a conservé la plupart de ses châssis et huisseries d'origine, ses volets en bois, sa cage d'escalier avec son garde-corps tubulaire (doublé à l'étage vers les combles), son balcon en façade arrière avec sa rambarde de conception moderniste, des sols en carrelages jaunes avec bordure noire et des parquets au rez-de-chaussée, des cache-radiateurs, des sols en granito, etc. Bien que le dossier mentionne un certain nombre de dégradations intervenues à la villa, celles-ci ne semblent pas irrémédiables ;
- Les notes patrimoniales et techniques sont de l'ordre du factuel mais sans réelle interprétation;
- Le projet proposé est disproportionné en matière de gabarit et typologie au regard des constructions environnantes et ne peut dès lors se concevoir;
- L'immeuble, a ensuite fait l'objet d'un nouvel avis de la CRMS en date du 31/03/2021, s'opposant à sa démolition, et motivé comme suit :

« La demande vise la démolition de la villa et la construction d'un immeuble de cinq appartements. La villa est de style pittoresque teintée de modernisme érigée en 1936 par Michel Polak en collaboration avec Alfred Hoch, qui est son principal collaborateur à partir de 1917, pour le compte de Monsieur Charles Bourtembourg, beau-père Théo Fleischman (journaliste belge et directeur de l'INR dès 1937) également commanditaire de la villa voisine, le n° 43. Les deux villas seront construites en même temps, dans le même esprit et dans un souci de dialogue et de continuité architecturale et stylistique (toitures à versants, soubassements en moellons de grès abritant les garages, éléments de ferronnerie moderniste sur les portes d'entrée et les balcons extérieurs, contrastes entre les larges bandeaux de briques rouges sous les corniches et le crépi clair appliqué sur le reste des façades).

La parcelle comprend également plusieurs arbres remarquables.

Pour rappel, en sa séance du 22 septembre 2010, l'Assemblée a émis un avis défavorable sur la démolition du n°43, le pendant avec lequel elle formait dès l'origine un ensemble¹. Malgré l'avis défavorable de la CRMS, le n°43 a été démoli sur base d'un permis d'urbanisme délivré le 27 février 2013. La villa a été remplacée par un nouvel immeuble de trois logements.

*La présente demande consiste à démolir à son tour le n°45 pour y construire un immeuble de cinq appartements. **La Commission, qui ne peut que regretter la disparition irréversible du n°43, émet un avis défavorable sur la démolition du n°45 pour les mêmes raisons que celles évoquées à propos du n°43, à savoir l'intérêt du bien tant sur le plan architectural que sur le plan urbanistique.***

En effet, le n°45 et le n°43 (démoli) sont une réalisation du célèbre architecte Michel Polak (1885-1948). Si l'œuvre de l'architecte est essentiellement illustrée par la construction de projets phare à Bruxelles, tels que le Résidence Palace (1923-26), l'hôtel Empain (1930) et l'Institut Eastman au Parc Léopold (1934), ses réalisations plus « modestes », mais loin d'être anecdotiques dans l'œuvre de Polak, sont, par contre, peu connues. Dans ce contexte la conservation du n°45 avenue Hamoir apporte un contrepoint intéressant sur la carrière de l'architecte (cf. période dite « montreusienne » et similitudes stylistiques et architecturales avec la villa édifiée en 1934 à Chexbres en Suisse).

Contrairement à ce que mentionne le dossier selon lequel la villa « ne comporte plus d'élément qualitatif spécifique », la villa a conservé la plupart de ses châssis et huisseries d'origine, ses volets

en bois, sa cage d'escalier avec son garde-corps tubulaire (doublé à l'étage vers les combles), son balcon en façade arrière avec sa rambarde de conception moderniste, des sols en carrelages jaunes avec bordure noire et des parquets au rez-de-chaussée, des cache-radiateurs, des sols en granito, etc. Bien que le dossier mentionne un certain nombre de dégradations intervenues à la villa, celles-ci ne semblent pas irrémédiables.

Outre son intérêt architectural, la villa constitue un élément significatif du paysage urbain de l'avenue Hamoir. Cette avenue et le quartier de l'Observatoire d'Uccle ont été marqués par la typologie de villa. Les premiers exemples de maisons de campagne remontent au XIXe siècle, mais c'est surtout dans l'entre-deux-guerres que le quartier a connu un développement urbanistique important, marqué par la construction abondante de villas. L'avenue a pu conserver sa cohérence jusque dans les années 1990. A partir de cette époque, la morphologie de l'avenue s'est vue transformée par la construction de petits immeubles à appartements puis d'immeubles de bureau. Depuis lors, d'importants projets immobiliers continuent à modifier rapidement et radicalement le caractère de l'avenue au détriment de ses qualités paysagères existantes.

En conclusion, étant donné que la réalisation du projet entraînerait non seulement la perte d'une belle villa de Michel Polak mais porterait également atteinte à la cohérence de ce tronçon de l'avenue Hamoir, la Commission s'y oppose. Elle demande de préserver et de remettre en valeur la maison.

Enfin, la Commission invite la Commune à prendre des mesures pour mieux préserver la cohérence de l'avenue Hamoir et, par extension, de l'ensemble du quartier. Afin de ne pas voir disparaître les éléments les plus intéressants de ce patrimoine bâti, il semble urgent d'élaborer un inventaire des immeubles de ce quartier et de prendre des dispositions pour en préserver les exemples les plus significatifs. »

Considérant que, telle que présentée, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 05/05/2021
objet n° 08

Dossier 16-45370-2020 - Enquête n° 071/2021 - Article 126/1

Demandeur : S.A. D.G.P.R. INVEST c/o Monsieur Patrick Grauwels

Situation : Avenue des Chalets, 28C

Objet : construire un pavillon indépendant supplémentaire sur la parcelle (modification du second logement en espace de bureaux à l'usage de l'occupant de la maison principale - art. 126/1 du CoBAT)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45370-2020 introduite, en date du 22/06/2020, par la SA D.G.P.R. INVEST - Monsieur Patrick Grauwels;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un pavillon indépendant supplémentaire sur la parcelle sur le bien sis avenue des Châlets 28C;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°4 du permis de lotir (PL) n°6, octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 02/12/1962 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent aux intérieurs d'îlot, en ce que le projet diminue les qualités végétales, minérales et les surfaces en pleine terre de la parcelle;

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande des dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect du point I.a « destination et emplacement », en ce que le permis de lotir autorise une seule habitation sur chaque parcelle;
 - non-respect des points V.a, V.b, V.c « esthétique des constructions », en ce que :
 - le gabarit de la nouvelle construction est différent des gabarits présents sur la parcelle, ils ne forment pas un ensemble identique ou parfaitement harmonisé;
 - le parement en bois des façades ne correspond pas aux matériaux prescrits;
 - la toiture est plate et ne présente pas des pentes comprises entre 25° et 50°;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2020 au 28/09/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

22/06/2020 : dépôt de la demande;

10/07/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/07/2020 : réception des compléments;

+1j (28/08/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

04/08/2020 : accusé de réception d'un dossier complet

14/09/2020 au 28/09/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/10/2020 : séance publique de la Commission de concertation et avis défavorable unanime sur la demande telle que présentée;

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 04/08/2020 et émis le 11/09/2020 :

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

Arbres à haute-tige :

Modalités :

- Le projet d'aménagement ne comprend pas d'abattage d'arbres de haute-tige.
- Le projet prévoit la conservation de 2 arbres de haute-tige mais ne renseigne ni leurs dimensions ni leurs essences.
- D'après les plans et les orthophotoplans régionaux il s'agit d'un arbre de grande dimension au centre de la parcelle et d'un sujet de taille plus modeste à front de rue.
- Ces arbres devront faire l'objet de protection adéquates à leur conservation, et ce pendant toute la durée du chantier. Voir modalités plus bas.

Zone de protection des arbres :

Modalités :

- Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.
- Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.
- Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.

Les plans de la demande sont à compléter suivant les présentes directives et à soumettre au Service Vert pour approbation avant la délivrance du permis d'urbanisme;

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 04/08/2020 et émis le 11/09/2020;

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

Gestion des eaux usées

- Principes généraux :

- Le réseau d'égouttage des eaux usées (grises et noires) sera raccordé au réseau public d'égouttage.
- Chaque construction doit être raccordée individuellement au réseau public d'égouttage. Ce raccordement sera exécuté exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Vivaqua.
- L'implantation en planimétrie et altimétrie du raccordement sera imposée par Vivaqua.
- Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.

- Contacts :

- Nouveaux raccordements : formulaires à télécharger sur le site web de Vivaqua et à renvoyer à l'adresse racc@vivaqua.be.

- VIVAQUA Assainissement - secteur Lusambo : rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be.

- Quant à la présente demande :

Les plans ne renseignent pas la destination finale des eaux usées au-delà d'une chambre de visite dans le chemin d'accès.

Il est expressément exclu de raccorder ce réseau à celui de la maison existante à conserver. En effet, celle-ci n'est pas encore raccordée à l'égout public, ses eaux usées étant infiltrées dans le sol via un puits perdu après transit dans une simple fosse septique Cette configuration n'est plus conforme, d'autant plus que le bien est situé dans la zone de protection 3 des captages Vivaqua.

Il est demandé de compléter le schéma de gestion des eaux usées en indiquant le raccordement individuel de la nouvelle construction à l'égout public.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m². Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

- a) tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique);
- b) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible;
- c) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.

Le volume des eaux pluviales à gérer sera déterminé en fonction des articles 10, 11 et 12 du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires

dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

Nouvelle construction ou reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m² : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol compris entre 30 et 100 m² : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 25 mm.

Dispositif de gestion :

Les eaux pluviales seront gérées au moyen d'un dispositif pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes prioritaires susmentionnés. Le dispositif sera au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale, et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet. Il pourra prendre des formes variées, pouvant être combinées entre elles telles que : citerne de récupération des eaux pluviales, étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ouvrage de temporisation, etc.

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.

b) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire sera alors un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un ajutage à débit limité. Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m;

- Le test de percolation doit être positif;

- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;

- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.

- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démolissage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

- Projet situé en zone 3 de protection des captages de Vivaqua de la Cambre et de la Forêt de Soignes : l'infiltration est possible pour les eaux claires uniquement via un système d'infiltration proche de la surface du sol (puits perdant interdit) après accord écrit de Vivaqua sur la solution retenue. Le demandeur prendra les dispositions adéquates pour éviter tout risque d'infiltration de quelque polluant que ce soit. Contact : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, installinfo@vivaqua.be.

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle :

Si la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible par infiltration, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est (s'ils existent) :

a) ~~Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);~~

b) ~~Le maillage bleu (cours d'eau);~~

c) ~~Le réseau séparatif d'eaux pluviales;~~

d) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

Quant à la présente demande :

La demande n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux.

Il est constaté que le projet prévoit de collecter les eaux pluviales dans la citerne existante, dont l'exutoire est inconnu. Le formulaire statistique indique pour sa part une citerne de 1 m³ et un bassin d'orage de même volume (insuffisants), que l'on ne retrouve pas sur les plans.

Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux dont résumé ci-dessus : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 L/m² de toitures y raccordés (soit 2 m³), dont le trop-plein est infiltré dans le sol via un dispositif de même capacité que la citerne. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer les eaux dans le sol que les eaux pluviales peuvent être rejetées à l'égout moyennant temporisation dans un bassin d'orage de même capacité que la citerne, via un ajutage de 25 mm maximum de diamètre.

Remarque importante : la parcelle se situe à 400 mètres d'une galerie de captage d'eau potable, et d'ailleurs en zone de protection de captage. Il est donc interdit de réutiliser le puits perdu pour infiltrer les eaux pluviales, celles-ci devront être infiltrées dans le sol à faible profondeur, ce que permet la surface de terrain disponible mais qui doit être confirmé par test de percolation. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer les eaux pluviales que celles-ci pourront être rejetées à l'égout, mais après temporisation dans un bassin d'orage de 2 m³.

Contacts utiles :

VIVAQUA Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, installinfo@vivaqua.be.

Uccle, service de l'Environnement : rue Auguste Danse 27 – 1180 UCCLE; 02/348.66.19, mvigoni@uccle.brussels.

Uccle, service de la Voirie : rue Auguste Danse 25 – 1180 UCCLE; 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

Bruxelles-Environnement : <http://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/gerer-les-eaux-pluviales-sur-la-parcelle.html>;

MODIFICATION DE LA DEMANDE SANS INTERVENTION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ

18/12/2020 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

18/12/2020 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

08/03/2021 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

25/03/2021 au 08/04/2021 inclus : enquête publique sur la demande modifiée;

05/05/2021 : nouvelle séance publique de la Commission de concertation;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ SUR LE PROJET AMENDE

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande des dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect des points V.a, V.b, V.c « esthétique des constructions », en ce que :
 - le gabarit de la nouvelle construction est différent des gabarits présents sur la parcelle, ils ne forment pas un ensemble identique ou parfaitement harmonisé;
 - le parement en bois des façades ne correspond pas aux matériaux prescrits;
 - la toiture est plate et ne présente pas des pentes comprises entre 25° et 50°;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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 constitué d'habitations unifamiliales et d'immeubles de logements isolés, dans un environnement aéré et boisé;
- L'avenue des Chalets est très étroite, à sens unique de circulation, recouverte de pavés, avec filet d'eau central et longée pour une importante partie de son parcours par des haies qui en structurent les perspectives.
- Elle présente de ces faits une typologie et un caractère appropriés à l'approche de la forêt de Soignes, dont le réseau des voies et sentiers s'inscrit en prolongation des avenues de ce quartier;
- Elle ne présente aucun trottoir, ni aucun emplacement de stationnement à hauteur du bien concerné par la demande;
- La parcelle cadastrée Section 4, n°32^E13, sur laquelle porte la demande, fait partie d'un lotissement comptant 4 lots distincts;

- Le lot 4 (n°28 C) concerné par la demande est implanté le long de l'avenue des Chalets et séparé du lot 1 (n°28 A) par une voirie privée menant aux lots 2 et 3 (n°28 B) situés en retrait, plus en intérieur d'îlot;
- Actuellement, tous les lots sont construits à l'exception du lot 2, rattaché au lot 3 via le permis de lotir modificatif PL-6-bis-2017;
- La parcelle concernée par la demande est déjà construite et occupée par une villa à 4 façades et son garage indépendant, implantés tous les deux en fond de parcelle, ayant fait l'objet du permis d'urbanisme 16-25697-1969;
- Les 2 bâtisses existantes présentent le même gabarit, à savoir : un rez-de-chaussée surmonté d'une toiture à 2 versants;
- Les propriétaires des autres lots, Madame Henricot (lot 1) et Monsieur Pomeranc (lots 2 et 3) ont marqués leur accord sur la demande, comme en attestent les plans A3 signés « pour accord », joints à la demande;
- La villa à 4 façades, située sur la parcelle voisine au n°30, implantée en retrait de la voirie, à moins de 2 m de la limite de propriété, présente un gabarit R+1+Toiture;
- Le lot 1, situé sur la parcelle voisine au n°28 A est déjà occupée par 2 maisons antérieures au permis de lotir n°6;
- Dans l'environnement immédiat du projet et sur la parcelle sur laquelle porte la demande, on observe des écrans végétaux importants qui prennent le dessus dans ce quartier proche de la forêt de Soignes, où, sauf exception, les gabarits restent bas et/ou en recul des alignements et où est ainsi assurée une transition progressive entre celle-ci et le bâti de la chaussée de Waterloo;

Considérant que la demande telle que modifiée propose les actes et travaux suivants :

- La demande porte sur la construction d'un nouveau pavillon indépendant supplémentaire sur la parcelle, et à usage d'habitation attenant au logement principal et abritant un espace de bureau;

Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations générales suivantes :

- Le projet se conforme au permis de lotir de 1962 en matière de destination. Il comporte des dérogations en matière d'esthétique, mais in fine impacte très peu le cadre bâti et végétal environnant;

Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :
 - Le nouveau pavillon présente une surface limitée et abrite un espace de bureau lié à l'habitation principale;
 - Le projet est petit, mais spacieux avec un plan libre, largement ouvert sur le jardin orienté au Sud-Ouest;
 - La propriété voisine située au n°28 A (lot n°1), avec ses deux habitations existantes implantées sur un même lot, présente déjà une configuration similaire au projet faisant l'objet de la présente demande (lot n°4);
- en matière d'implantation, de gabarit et d'esthétique :
 - Le nouveau pavillon s'implante à l'avant de la parcelle, mais toujours à l'intérieur de la zone constructible prescrite par le permis de lotir, à savoir à 3 m des limites de propriétés latérales et à 5m de l'alignement avec la voirie;
 - Le gabarit déroge au permis de lotir, car il présente une toiture plate, à la place d'une toiture en pente;
 - Le nouveau bâtiment est très discret, sa toiture plate réduit son volume au strict nécessaire et diminue ainsi son impact sur son environnement;
 - Par le parti de compléter le programme de la maison existante sur ce lot par ce petit volume indépendant, le projet s'inscrit dans le caractère du quartier (prédominance du couvert végétal sur le bâti dans les perspectives des lieux et de l'avenue, à l'approche de la forêt;
 - Il s'inscrit également de façon cohérente dans le parti du projet originel sur cette parcelle, qui a consisté à séparer l'habitation proprement dite du volume de son garage;
 - Il permet ainsi à la maison de maintenir la fonctionnalité initiale du volume principal d'habitation qui témoigne de sa période de construction et à chacun de ses espaces de maintenir une relation visuelle optimale vers les espaces de jardin et leurs plantations;
 - Le nouveau volume n'impacte aucun des bâtiments voisins en matière d'ombrage : les villas faisant face à la parcelle sont implantées nettement en retrait de la voirie; la villa voisine située au n°30 et éloignée d'environ 5m et présente une façade presque aveugle le long de la mitoyenneté; la villa existante est située à plus de 16m;

- Le bois employé en façade ne respecte pas les prescriptions du permis de lotir qui impose de la brique, de la pierre naturelle ou des moellons;
- L'utilisation du bois permet toutefois d'intégrer facilement le bâtiment dans le cadre végétal prédominant dans les perspectives de cette avenue, comme évoqué ci-avant;
- Le projet construit en retrait de la voirie de 5 m, conserve des zones de plantations respectables en zone de recul, permettant de cacher partiellement le nouveau bâtiment depuis la voirie, derrière des plantations complémentaires à prévoir;
- Les superficies du pavillon, de sa terrasse en béton, augmentées de la superficie de la villa et du garage existants, totalisent 19% de la superficie totale de la parcelle, respectant ainsi les surfaces bâties autorisées par le permis de lotir;
- Le permis de lotir autorise en effet 20% maximum de surface bâtie sur la surface parcellaire (issue de communication non comprise);
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le chemin carrossable en gravier et la zone de stationnement en dalle-gazon, tous deux perméables, sont conservés;
 - L'arbre à haute tige existant situé entre la villa et le nouveau pavillon, ainsi que celui situé à proximité de l'alignement le long de la zone de stationnement, sont conservés;
 - L'abattage d'un merisier et d'un charme proches de l'alignement, visibles sur les photos, a été autorisé via le permis SV-42_2018 avec l'obligation de replanter deux arbres d'essence(s) indigène(s) de 16/18 cm de circonférence à la plantation;
 - Les plans mentionnent une nouvelle « haie à planter » dans la zone de recul, mais ne mentionnent pas si les plantations existantes, assurant un écran végétal depuis la voirie, sont conservées;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le long chemin carrossable existant en gravier, d'une largeur de 3m, menant au garage existant en fond de parcelle est conservé;
 - Ce garage existant en fond de parcelle permet d'accueillir une voiture;
 - Le permis de lotir précise au point II.a que les zones de recul seront plantées sur la moitié de leur superficie, ce qui est largement respecté, et ne donne pas de contre-indication sur l'éventualité d'une zone de stationnement;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le nouveau projet propose une citerne supplémentaire de 2.000L, respectant ainsi les prescriptions du règlement régional d'urbanisme et le règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 126 § 11 du CoBAT (dérogation à un permis de lotir) :
 - non-respect des points V.a, V.b, V.c « esthétique des constructions », en ce que :
 - Le gabarit de la nouvelle construction est différent des gabarits présents sur la parcelle,
 - Il propose une toiture plate et offre des façades en bois, contraire aux prescriptions du permis de lotir, mais qui lui permettent de s'intégrer discrètement dans son environnement végétal et bâti qui a évolué, comme en témoignent les orthophotoplans successifs, entre le début de l'urbanisation du quartier et aujourd'hui où la transition paysagère actuelle entre les îlots bâtis et la forêt de Soignes est assurée bien au-delà de 60 mètres à compter de sa lisière, correspondant à la zone de servitude autour de celle-ci et où cette transition est requise de façon réglementaire;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 05/05/2021
objet n° 09

Dossier 16-45572-2020 - Enquête n° 072/21

Demandeur : Monsieur Christophe Thomas

Situation : Avenue Latérale 53

Objet : construire une piscine de 35m² margelles comprises, en intérieur d'ilot

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45572-2020 introduite, en date du 09/11/2020, par Monsieur Christophe Thomas;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une piscine de 35 m² margelles comprises, en intérieur d'ilot sur le bien sis avenue Latérale 53;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

09/11/2020 : dépôt de la demande;

14/01/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/03/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/03/2021 au 08/04/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu les avis des services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 08/03/2021 et sera rendu en cours de procédure;

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 15/03/2021 :

Dans le cas où la piscine est chauffée avec une pompe à chaleur de plus de 10 kW, le demandeur devra introduire une demande de permis d'environnement de classe 3 auprès du Service de l'Environnement.

Attention au respect du règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux :

Les propriétaires de piscines sont tenus de respecter les conditions suivantes :

d) seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine peuvent être envoyées à l'égout public. Le débit maximal de rejet ne peut alors dépasser 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 50 mm maximum;

e) une vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé;

f) les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface ni être infiltrées ou rejetées dans l'environnement.

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier résidentiel bordé au Sud par la ligne 26 de la SNCB;
- Dans ce quartier, l'avenue est bâtie sur une seule rive, celle en vis-à-vis constituant les abords du chemin de fer,

- La parcelle faisant l'objet de la demande est une parcelle de fond, accessible entre le n°55 et le n°51, a fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme octroyés :
 - Le permis d'urbanisme n° 16-21028-1959 a autorisé la construction de la maison unifamiliale;
 - Diverses transformations et extensions ont été octroyés par les permis d'urbanisme n°s 16-25799-1969 et 16-31335-1991;
 - Le jardin a été totalement réaménagé suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-40740-2012;
 - 4 emplacements de parking ont été demandés suite à l'introduction du permis d'urbanisme n° 16-40803-2012, et seuls deux emplacements ont été octroyés;
- Le jardin comporte un aménagement paysager qualitatif avec des zones plantées et divers aménagements de jardin, dont un trampoline fixe, ainsi qu'une terrasse située au fond de parcelle;

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

- Le programme vise la construction d'une piscine en béton de 35m² (margelles comprises) et d'une profondeur d'environ 1,40 m, située au niveau du plateau paysager bas, à la hauteur de la maison unifamiliale n° 63B également construite en intérieur d'îlot;
- Pour ce faire, le muret en gabion existant est démoli et un nouveau mur de soutènement est placé au niveau du raccord avec le niveau de terrain;

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

- Selon la jurisprudence en matière d'urbanisme, une piscine est réputée être une construction, en ce qu'elle prend appui sur le sol;
- La demande n'est pas située dans un territoire régi par plan particulier d'affectation du sol ou permis de lotir, et la demande doit être appréciée au regard du Règlement Régional d'Urbanisme;
- Dans le cas présent, s'agissant d'une parcelle caractérisée par une construction isolée, l'article 7, §1 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme s'applique et invoque, parmi les critères à prendre en compte pour une implantation respectueuse du bon aménagement des lieux, la notion de «*distance appropriée des limites du terrain*» dont découle notamment l'appréciation de ce qui constitue l'intérieur d'îlot dans le rapport du projet aux parcelles avoisinantes;
- Il s'agit d'un critère d'appréciation entrant en ligne de compte dans l'analyse du bon aménagement des lieux, et le RRU évoque également les dispositions minimales du Code civil en matière de vues;
- A cet égard, le respect d'un recul d'1,9 mètre minimum entre une limite parcellaire et une terrasse, une margelle ou une plage de piscine apparaît donc être un critère objectif;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la piscine propose des dimensions compatibles avec l'aménagement de jardin proposé sur cette parcelle de fond;
 - le positionnement de la piscine au niveau du plateau bas de la parcelle, induit une modification limitée du niveau des terres;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la partie du jardin entre la nouvelle piscine et le trampoline fixe est totalement re-végétalisée et plantée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la situation reste inchangée par rapport à la situation de droit;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - le chauffage de la piscine est assuré par une pompe à chaleur air/air électrique (Z400 iQ4 MD4) d'une puissance consommée de 1,62kW et d'une puissance restituée de 6,80kW. La quantité de liquide frigorigère (R410A) est de 1,2 kg;
 - cet appareil de chauffe d'une dimension de 103cm x 48cm x 88cm est placé dans le volume construit de l'habitation au niveau du sous-sol / garage;
 - aucune vidange n'est prévue vers l'égout et toute vidange sera effectuée par un vidangeur agréé. Seul le rinçage mensuel (filtre à sable) se fera via l'égouttage des eaux usées;
 - il est prévu un volet à lamelles en PVC de type solaire de teinte bleu clair;
 - un éclairage est prévu et composé de deux spots LED's de 300W;

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - au regard :

- des dimensions proposées, soit environ 35m², margelles comprises,
- du recul par rapport à la limite mitoyenne de gauche (n°63B), soit environ 3,30m,
- du maintien de l'écran végétal,
- du fait que les terrasses et margelles sont strictement limitées au pourtour de la piscine, permettant de ce fait de limiter l'augmentation de l'imperméabilisation à seulement 3%, la construction de la piscine ne modifie que peu l'aménagement paysager de cette parcelle de fond, et répond aux exigences d'une implantation à « *distance appropriée des limites du terrain* » telle que prescrite par le Règlement Régional d'Urbanisme. Elle n'induit notamment, au sens du Code civil, aucune vue droite ou oblique depuis les aménagements projetés vers un fonds contigu;
- le positionnement de la piscine n'induit aucun abattage d'arbres et les aménagements paysagers proposés améliorant les qualités végétales de la parcelle tout en y visant la pérennisation de la flore et le développement de la bio-diversité;
- le positionnement de la pompe à chaleur, initialement à proximité de la parcelle voisine de gauche, est déplacée, tel qu'expliquer en séance à une position plus centrale sur la parcelle et sera isolée acoustiquement via un caisson adapté ;
- de ces faits, la demande est acceptable et répond aux objectifs de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol et au bon aménagement des lieux;

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

- déplacer la pompe en chaleur suivant les explications données en séance ;
- prévoir un caisson d'isolation acoustique autour de la pompe à chaleur ;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 05/05/2021
objet n° 10

Dossier 16-45632-2020 - Enquête n° 076/2021

Demandeur : S.A. ROSAL c/o Monsieur Salvatore Graceffa

Situation : Avenue Joseph Jongen, 28

Objet : transformer une villa unifamiliale, dont la période de construction date de la fin des années 1960, en un immeuble de rapport comportant 3 logements, construire un car-port annexé pour 3 voitures et vélos en zone arrière, abattre 10 arbres et replanter 10 nouveaux sujets

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45632-2020 introduite, en date du 21/12/2020, par la S.A. ROSAL c/o Monsieur Francesco GRACEFFA;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une villa unifamiliale, dont la période de construction date de la fin des années 1960, en un immeuble de rapport comportant 3 logements, à construire un carport annexé pour 3 voitures et vélos en zone arrière, à abattre 10 arbres et à replanter 10 nouveaux sujets sur le bien sis avenue Joseph Jongen, 28;

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° 24 - QUARTIER DE LA MONTAGNE - AR du 23/04/1958 (art. III : zone de construction en ordre ouvert), et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- L'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement);

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. III : 1) destination (maisons isolées);
 - art. V : 2) implantation et aspect des constructions secondaires :
 - 1) hauteur;
 - 2) surface;
 - 3) parement de façades;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées);
 - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Abattage de 10 arbres;*
- *Densification du nombre de logements;*
- *Implantation du car-port;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

21/12/2020 : dépôt de la demande;

+1j (04/02/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

08/03/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

23/03/2021 au 08/04/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/05/2021 : 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 Vert sollicité en date du 08/03/2021, et sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 08/03/2021;

Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat urbanisé en ordre semi-ouvert, formé de villas isolées, jumelées ou groupées
- L'avenue Joseph Jongen forme un anneau dans le territoire formé par le plan particulier d'affectation du sol n°24 et présente de ce fait plusieurs angles;
- Vu le relief du terrain, la maison est implantée sur un talus en surplomb par rapport à la voirie, et vers l'arrière de la parcelle, ce qui dégage un jardin orienté au Nord;
- Le couvert végétal de la parcelle est important, surtout en limites parcellaires et en zone de recul;
- La maison présente un petit gabarit de R+1+toitures à versants;
- Les parcelles voisines de gauche et de droite sont bâties par des maisons d'habitation à la même hauteur d'implantation;

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

- La demande vise la transformation d'une villa en un immeuble de rapport comportant 3 logements ainsi que la construction d'un car-port annexé pour 3 voitures;
- La demande porte sur une villa d'environ 792,65m² et de gabarit R + 1 + toitures à versants comprenant :
 - au rez-de-chaussée : un séjour, une salle à manger, salle de séjour, un vaste hall, une cuisine, un office et un garage (2 voitures), un escalier de service et un escalier principal;
 - au premier étage : 3 chambres, deux salles de bain, une salle de couture, un logement concierge avec un living, une chambre et salle de bain;
 - dans les combles une grande salle de réception, deux petites chambres accessibles pour le concierge;
 - dans les caves : une vaste cave à vin, une cave à provisions, une chaufferie et une cave à charbon;
- La demande vise plus précisément à diviser le bien sans modification de volume en trois logements qui sont répartis comme suit :
 - un duplex de 4 chambres d'une superficie de 302,25m²,
 - un duplex de 3 chambres d'une superficie de 269,50m²,
 - un appartement sous combles de 3 chambres d'une superficie de 196,20m²,
- Elle demande également à construire, à côté de la villa, un car port pour trois voitures. Cette solution permet de créer un parking par logement tout en réduisant la zone imperméable de circulation des voitures qui est située en arrière de la parcelle, pour en faire un jardin d'agrément avec potager;

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

- Intégration des travaux envisagés :
 - Le gabarit et volumétrie :
 - Le gabarit et le volume de la villa sont maintenus;
 - La construction d'un car-port permet de créer trois emplacements couverts pour voiture et un abri couvert pour les vélos;
 - Caractère architectural des façades de la villa :
 - Les façades existantes faites en briques de type espagnol et de pierres de France, sont maintenues, seules les interventions au niveau des baies de fenêtres et des lucarnes sont prévues dans le but d'augmenter l'apport de lumière naturelle dans les pièces en vue de répondre à la prescription de l'article 10 du titre II du RRU;
 - La coursive au rez-de-chaussée en façade SUD sera intégrée en partie dans le volume chauffé du séjour. L'approche architecturale est de maintenir en vue de l'extérieur l'esprit de la coursive sans châssis visibles (car les profils minces verticaux sont cachés derrière les colonnes) et depuis

l'intérieur de maintenir la vue sur les pilastres en pierre de la coursive au travers d'un grand châssis coulissant qui pourra s'ouvrir sur toute la longueur de la façade;

- La porte de garage actuelle sera murée et recouverte de briques;
- La façade latérale de gauche (ouest) sera transformée par la création de grandes baies de fenêtres et de lucarnes. La création de ces baies vise deux objectifs, améliorer l'habitabilité de ces pièces et offrir une vue sur l'espace extérieur orienté en plein Ouest
- Cette façade est en partie dans l'ombre des arbres de la parcelle voisine de gauche, ce qui limitera la surchauffe;
- La toiture en ardoise est maintenue car encore en bon état. En toiture du côté Est, une terrasse d'agrément pour le logement 3 sera créée dans le volume de la toiture. Les lucarnes existantes seront remplacées par des lucarnes totalement vitrées. Ces interventions nécessitent d'être plus mesurées et limitées afin de conserver la lecture de cette importante toiture ;
- Les châssis en bois sans joints d'étanchéité présentent des dégradations avancées qui ne permettent pas de les conserver. Ils seront remplacés par des châssis en aluminium laqués à profil mince, de ton gris RAL 9016 à coupure thermique munis de double ou triple vitrage très performant;
- Caractère architectural des façades du car-port :
 - Le car-port sera réalisé de façon traditionnelle en bois de chêne, tant pour la charpente en bois massif que pour le bardage des façades latérales et arrière. Ce choix est dicté par la volonté de faire usage de matériaux naturels facilement démontables. La toiture sera réalisée en ardoises comme la toiture de la villa;
 - Le débord latéral de la toiture du car-port permet d'organiser les emplacements couverts pour les vélos des appartements;
 - Un deuxième abri à vélos est prévu pour le duplex 2 près de l'entrée qui lui est réservée;
- Habitabilité:
 - Le projet tel que présenté est conforme aux articles du titre II du RRU. L'agrandissement des baies de fenêtres et le changement des lucarnes en toiture permettent de respecter dans tous les locaux habitables l'exigence de l'article 10 du titre II du RRU;
 - En cave, l'approfondissement des vides sous les séjours permet d'organiser les différents locaux pour répondre aux articles 16 -17 et 18 du titre II du RRU;
- Aménagement paysager de la parcelle;
 - La présente demande a fait l'objet d'une étude paysagère;
 - Cette étude fait référence à un plan d'aménagement avec les différentes zones de circulation, de plantations et des arbres abattus et ceux plantés;
 - Le projet prévoit entre autre de revaloriser le grand jardin pour trois familles tout en conservant l'esprit de parc existant. Le projet organise des espaces privatifs tout en gardant l'esprit d'un grand jardin autour du hêtre remarquable au centre du jardin. Ces espaces privatifs et communs nécessitent d'être localisés et leurs délimitations doivent se faire de manière végétale en évitant les clôtures matérielles ;
 - Le chemin rectiligne de 4 m de large est démonté pour en créer un nouveau plus sinueux et d'une largeur limitée à 3 m. Les chemins d'accès aux logements seront réalisés au moyen d'un pavage drainant ce qui permet de réduire de presque 355 m² l'imperméabilisation du sol. Dans un souci d'une meilleure intégration, la largeur du chemin doit être réduite au maximum et des dispositifs rigides infiltrants peuvent être aménagés de part et d'autre afin de faciliter l'accès des véhicules d'urgence ;
 - De plus la création d'un bassin d'orage de 10m³ et d'une citerne d'eau de pluie de 10m³ permettront de mieux gérer l'eau de pluie et de revaloriser ces eaux pour les besoins de l'immeubles (toilettes, arrosage,...);
 - La note justifie la nécessité de l'abattage des arbres dans le cadre du plan de gestion paysager, mais est peu étayée à ce sujet ;

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

- en matière de programme :
 - le projet développe trois logements au sein de cet immeuble abritant une maison unifamiliale et une conciergerie;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet de transformation se développe au sein du volume existant en proposant des modifications mineures;

- le projet supprime le garage existant au profit d'un car-port en fond de parcelle, ce qui est peu approprié au contexte, mais permet toutefois de préserver la zone de recul plantée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet présente des aménagements paysagers qualitatifs;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet prévoit 3 emplacements de stationnement pour véhicules et des emplacements pour vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet rencontre les objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Le projet propose une densification limitée du nombre de logements au sein de cet immeuble aux proportions généreuses;
 - Le projet conserve et développe l'affectation de logement, de sorte à rencontrer les objectifs de la prescription;
 - Il participe de ce fait à la fois :
 - à une densification raisonnée et supportable du territoire dans un tel quartier, sans en modifier les caractéristiques,
 - à la pérennité du patrimoine bâti existant, tout en l'adaptant aux besoins fonctionnels et de confort actuels et aux normes d'habitabilité en vigueur;
- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11 du CoBAT : Dérogations à un PPAS :
 - art. III : 1) destination (maisons isolées) :
 - Le PPAS limite la densité du nombre de logements à des habitations jumelées;
 - La division de la villa en trois appartements déroge à la prescription « destination » du PPAS n°24 en ce que la division prévoit plus que deux habitations dans un même ensemble architectural;
 - Dans le cas présent, cette villa construite dans les années 70 et de grandes dimensions (792,95m²), présente une structure saine et une volumétrie généreuse qui en permet une division qualitative et fonctionnelle en trois logements pour trois familles;
 - La division en trois unités est possible de par sa configuration, offre des logements de qualité sans dénaturer l'esprit des maisons isolées du quartier et est largement préférable à une démolition / reconstruction. Il est à relever également que d'autres biens dans le périmètre du PPAS sont déjà divisés en plusieurs logements. Les interventions se font dans la volumétrie existante et le projet préserve la qualité paysagère en zone de recul;
 - Cette approche récurrente et respectueuse du patrimoine bâti assure le maintien des caractéristiques qualitatives et prisées de ce quartier, et est à encourager d'une façon générale dans tout le territoire communal;
 - Pour toutes ces raisons, le programme dérogatoire de 3 logements est acceptable, sans que cela ne puisse être invoqué systématiquement comme précédent pour d'autres parcelles régies par le plan particulier d'affectation du sol, les dérogations devant être appréciées au cas par cas;
 - Le projet prévoit d'améliorer la perméabilité du terrain et de créer une zone pleine terre à l'arrière de la parcelle puisque le garage est transformé au profit de locaux habitables (cuisine);
 - art. V : 2) implantation et aspect des constructions secondaires :
 - 1) hauteur;
 - 2) surface;
 - 3) parement de façades :
 - La création d'un car port pour trois voitures déroge à l'article V du PPAS « implantation et aspect des constructions secondaires » en ce que la construction se développe sur une surface de 48,72 m² au lieu des 30 m² prévus. La taille du car-port est dictée par le fait de permettre le stationnement de trois voitures en minimisant les nuisances en intérieur d'îlot. Le parking couvert pour 3 voitures répond aux articles 4 et 6 du titre VIII du RRU qui requiert au minimum un emplacement par logement;
 - Le car-port est implanté à 4,50 m du fond de la parcelle et à 4 m des limites mitoyennes;

- Le choix d'un car-port en chêne s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage tel qu'imaginé par le paysagiste;
- o En ce qui concerne l'application de l'article 126§11 du CoBAT : Dérogation au RRU :
 - o dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées), et dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
 - le projet de car-port est lié à la programmation du projet et dans un souci d'une meilleure intégration paysagère des circulations au regard de la situation existante ;
 - les aménagements situés en fond de parcelle permettent de tirer parti de la situation existante en ce qui concerne les circulations automobiles et permettent également de conserver l'intégrité paysagère de la zone de recul;
 - vu les reculs proposés vis-à-vis des limites parcellaires et le parti du projet qui opte pour une architecture et un aspect naturel intégrés à la fois à l'architecture de la maison et au plan paysager qualitatif, la dérogation est acceptable;

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

- o limiter les interventions prévues au niveau de la toiture de l'immeuble, notamment en réduisant les proportions de la terrasse ;
- o visualiser les espaces extérieurs et définir les zones privatives et les zones communes, en veillant à les délimiter par des dispositifs paysagers et en renonçant aux clôtures matérielles ;
- o préciser et favoriser l'accessibilité à l'entrée du logement duplex latéral gauche, notamment depuis le car-port ;
- o réduire la largeur pavée du passage carrossable à 250 cm et prévoir des dispositifs rigides drainants de part et d'autre afin de favoriser l'accès aux véhicules de secours ;
- o compléter la note justifiant les abattages des arbres dans le cadre du plan de gestion paysagère de la parcelle ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la division de l'immeuble et le réaménagement paysager de la parcelle peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;
- o d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager ;
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les interventions seront plus limitées ;

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 :

- 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;

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 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 05/05/2021
objet n° 11

Dossier 16-45525-2020 - Enquête n° 073/21

Demandeur : Monsieur Laurent Gutmer

Situation : Avenue Kamerdelle 70

Objet : agrandir une habitation existante, démolir et construire une nouvelle piscine extérieure et mettre en conformité des actes et travaux réalisés entre 1987 et 1996

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45525-2020 introduite, en date du 07/10/2020, par Monsieur Laurent Gutmer;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir une habitation existante, démolir et construire une nouvelle piscine extérieure et mettre en conformité des actes et travaux réalisés entre 1987 et 1996 sur le bien sis Avenue Kamerdelle 70;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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°7 - implantation qui prescrit "L'appréciation de la distance appropriée est le fait des autorités qui délivrent le permis d'urbanisme. Cette appréciation est faite sur base de critères liés au bon aménagement des lieux", en ce que la demande prévoit la reconstruction de volumes à moins d'1m des limites séparatives des parcelles;
 - non-respect de l'article n°11 - aménagement et entretien des zones de recul qui prescrit "La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès et elle ne peut être transformée en espace de stationnement", en ce que la demande maintient un espace de parcage extérieur directement à l'entrée de la parcelle;

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;

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *impact sur les parcelles voisines dus à la surélévation avec des terrasses et du volume;*
- *perte d'intimité en raisons des terrasses trop nombreuses;*

- plantations d'arbres trop proches des limites mitoyennes et génération importante d'ombres sur les parcelles voisines;
- pénétration des véhicules dans les parcelles, contrairement à ce qui existe actuellement;
- nuisances de pollution et de bruit

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

07/10/2020 : dépôt de la demande;

21/12/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/03/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/03/2021 au 08/04/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/05/2021 : 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 15/03/2021 :

Dans le cas où la piscine est chauffée avec une pompe à chaleur de plus de 10 kW, le demandeur devra introduire une demande de permis d'environnement de classe 3 auprès du Service de l'Environnement.

Attention au respect du règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux :

Les propriétaires de piscines sont tenus de respecter les conditions suivantes :

- g) seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine peuvent être envoyées à l'égout public. Le débit maximal de rejet ne peut alors dépasser 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 50 mm maximum;*
- h) une vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé;*
- i) les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface ni être infiltrées ou rejetées dans l'environnement.*

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 composé de grandes villas unifamiliales et d'immeubles à appartements, dont les gabarits sont limités et implantés en recul par rapport à la voirie ou en parcelles de fond;
- La maison sur laquelle porte la demande est implantée au sein d'une parcelle de fond et comporte une large bande de terrain jusqu'à la voirie;
- En ce qui concerne l'historique du bien :
 - Un premier permis d'urbanisme a été octroyé en date du 19/08/1927, autorisant la construction d'une villa unifamiliale avec une typologie amorçant les caractéristiques urbanistiques des années 1930;
 - Le permis d'urbanisme n° 16-16538-1952 a ensuite octroyé la transformation de cette maison avec l'ajout d'une annexe d'un seul niveau en façade arrière, et ce en date du 16/12/1952;
 - Un abri voiture ouvert, le long de la limite séparative de droite et dans l'axe de la maison existante a été octroyé à titre précaire en date du 13/10/1960 par le permis d'urbanisme n° 16-21686-1960 et le volume de cet abri sert actuellement de bureau;
 - Suite au procès-verbal n°U9/1995 dressé en date du 10 juillet 1995, une demande de permis a été introduite, n° 16-38219-2007, afin de régulariser la construction d'une piscine, et ce PU a été octroyé en date du 10/06/2008;
 - Dans la situation de fait, et non repris dans les permis précédents, figurent les éléments suivants :
 - un volume de garage a été construit, en avant de la maison, entre 1987 et 1996,
 - un petit volume de liaison a été construit entre le garage et l'habitation sans doute au moment de la construction du garage;
 - une zone de parcage avec une petite construction a été aménagée entre 1996 et 2004,
 - Une terrasse a également été aménagée en façade arrière de la maison;
- Les maisons sur les parcelles tenantes et aboutissantes sont de faible gabarit et comportant pour la plupart des toitures à versants, hormis ne n°68 qui comporte une toiture plate;
- Les maisons les plus fortement impactées par les constructions en situation de fait et projetée sont les n°68 et 70a;

- Hormis les aménagements en zone de recul, du chemin d'accès en pavés de porphyre (imperméable) et les volumes en infraction, le solde de la parcelle est largement verdurisé et comporte quelques arbres à haute tiges;

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

- La démolition de la piscine existante et la reconstruction d'une nouvelle piscine de 41,40m² avec terrasse aménagée;
- La reconstruction des volumes en infraction aux normes actuelles et avec toitures plates;
- L'aménagement de terrasses au-dessus de ces toitures;
- La modification du volume extérieur;
- La reconstruction d'annexes existantes avec toiture plate;
- Le réaménagement de l'accès carrossable en matériau perméable (gravier) avec zone de parcage et suppression du volume en zone de recul;
- Le réaménagement du jardin avec plantation diverses;
- La mise en peinture des façades de ton « terra cota » en situation existante, en blanc et ce sur crépi;
- Le remplacement des menuiseries en bois par de l'aluminium de ton noir et nouvelles menuiseries identiques;
- Le remplacement de la porte de garage par du PVC de ton noir;

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

- Le programme prévoit d'une part la mise en conformité de la construction du volume du garage et le maintien de l'abri voiture ouvert et d'autre part l'extension de cette maison unifamiliale dans son volume et son aménagement, ainsi que la rénovation de l'entièreté des façades;
- La demande porte également sur la reconstruction d'une piscine;

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

- La reconstruction des volumes en infraction doit se conformer à la réglementation en vigueur actuelle, limiter les nuisances en intérieur d'îlot et se conformer aux volontés régionales et communales actuelles de limiter la circulation automobile et de préserver les qualités végétales au sein des intérieurs d'îlot et des parcelles de fond;

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

- en matière de programme :
 - Le bâtiment conserve un programme de maison unifamiliale et le projet augmente le nombre de chambres de 3 à 4, tout en conservant une circulation autour du grand espace de vie;
 - Le réaménagement des niveaux propose des espaces habitables qualitatifs, hormis les légères dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, articles 4 et 10 :
 - l'une des chambres d'enfant comporte partiellement une hauteur libre sous-plafond de 2,33m et le solde de la pièce est à 2,70m, permettant de ce fait de compenser de manière globale la hauteur sous plafond;
 - la salle-de-jeux et le salon TV, considérés comme locaux habitables comporte, quant à eux, une hauteur sous-plafond de 2,46m;
 - considérant qu'il s'agit de locaux existants en situation de fait et que les dérogations sont minimales, celles-ci sont acceptables;
 - en ce qui concerne la dérogation par rapport à la surface nette éclairante, le local salle-de-jeux, bien que considéré comme local habitable, ne nécessite pas autant d'apport d'éclairage naturel que d'autres espaces de vie occupés plus intensément;
 - Les modifications permettent également une plus grande ouverture des espaces de vie vers l'extérieur, augmentant de ce fait la perméabilité et l'apport d'éclairage naturel;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La reconstruction des volumes à mettre en conformité induit des dérogations et impacte fortement l'intérieur d'îlot;
 - L'aménagement des terrasses sur les toitures de ces volumes, induit des vues plongeantes sur les parcelles périphériques;
 - L'extension en façade arrière maintien quant à elle des distances correctes par rapport à la limite du fond de parcelle mais réduit légèrement le champ de vision du n°70a;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet ne prévoit aucun abattage et propose la replantation de diverses espèces. Il y a lieu de privilégier les espèces indigènes;

- Considérant la parcelle voisine de gauche, située en contrebas, la plantation d'arbres à hautes tiges, comporte un risque important de fort ombrage. De ce fait, il y a lieu de privilégier la plantation d'arbres à basses et moyennes tiges et d'espèces indigènes, au niveau de l'accès vers la parcelle de fond ;
- L'accès carrossable est réaménagé et le matériau en pavés porphyre est remplacé par du gravier, permettant de ce fait d'augmenter la perméabilité du sol;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - La demande prévoit, outre les deux emplacements de parking couverts à proximité du bâtiment principal, l'aménagement de deux emplacements de parcage extérieur en zone de recul, ce qui ne peut en aucun cas être envisagé tel qu'aménagé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le projet se conforme au RCU en matière de gestion des eaux pluviales et des eaux de piscine;
 - Une cuve de récupération des eaux pluviales existe sur la parcelle mais son cubage reste actuellement inconnu;
- Considérant, plus particulièrement quant à la piscine, que :
 - Selon la jurisprudence en matière d'urbanisme, une piscine est réputée être une construction, en ce qu'elle prend appui sur le sol;
 - La demande n'est pas située dans un territoire régi par plan particulier d'affectation du sol ou permis de lotir, et la demande doit être appréciée au regard du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - Dans le cas présent, s'agissant d'une parcelle caractérisée par une construction isolée, l'article 7, §1 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme s'applique et invoque, parmi les critères à prendre en compte pour une implantation respectueuse du bon aménagement des lieux, la notion de «distance appropriée des limites du terrain» dont découle notamment l'appréciation de ce qui constitue l'intérieur d'îlot dans le rapport du projet aux parcelles avoisinantes;
 - Il s'agit d'un critère d'appréciation entrant en ligne de compte dans l'analyse du bon aménagement des lieux, et le RRU évoque également les dispositions minimales du Code civil en matière de vues;
 - A cet égard, le respect d'un recul d'1,90 mètre minimum entre une limite parcellaire et une terrasse, une margelle ou une plage de piscine apparaît donc être un critère objectif;
- Considérant les aspects techniques du projet, dont :
 - La superficie du plan d'eau, soit environ 40 m²,
 - Les abords immédiats de celui-ci, à savoir une margelle et une plage / terrasse qui portent l'emprise au sol du projet à 1% d'augmentation par rapport à la situation existante sur cette parcelle;
 - Les distances minimales entre la piscine et ses abords aménagés vis-à-vis de la limite parcellaire la plus proche, soit 4,50 mètres, alors que la piscine existante se situe à proximité directe d'une limite parcellaire;
 - La localisation des installations techniques suscite les observations suivantes :
 - la demande n'indique aucun emplacement pour les machineries utiles au fonctionnement de la piscine, il y a lieu de les positionner au sein du volume construit du bâtiment, par exemple au niveau du sous-sol
 - de ce fait, l'impact visuel de ces installations nécessaires au fonctionnement de la piscine sera nul et au profit des aménagements paysagers
 - il en découlera également que les nuisances sonores seront également évitées;
 - Le déplacement de l'implantation de la piscine éloigne les nuisances par rapport aux habitations sises avenue des Statuaires, ce qui permet, sur le plan de l'amélioration végétale de l'intérieur de l'îlot visée par la prescription 0.6 du PRAS, qu'un arbre d'espèce indigène, par exemple un arbre fruitier, soit replanté à proximité de la limite séparative du fond de la parcelle;
 - La demande doit également être complétée des éléments techniques en ce qui concerne le chauffage, les volets, l'éclairage, l'entretien et la vidange;

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - la reconstruction des volumes en infraction et les agrandissements latéraux de l'habitation existante, rapprochent le volume bâti des limites parcellaires et induisent une densité importante pour une parcelle de fond;

- et d'autant plus les impacts sur les parcelles voisines en terme de vues plongeantes et de nuisances de pertes d'intimités ;
- la somme de ces volumes, la pénétration de plusieurs véhicules en intérieur d'îlot ajouté à la reconstruction d'une piscine, participent à une augmentation significative de l'imperméabilisation de cette parcelle, bien que le matériau de l'accès carrossable soit rendu perméable;
- dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) :
 - le volume du garage et de l'abri voiture, transformé en serre, sont implantés à moins d'1m des limites séparatives;
 - considérant qu'il s'agit de reconstruire ces volumes, ces derniers ne peuvent être acceptés tel que présentés;
 - en effet, non seulement ces volumes ne permettent pas le développement de la flore au sein des reculs latéraux et en zone de jardin mais d'autant plus l'aggravation des nuisances considérant leurs hauteurs augmentées;
 - d'autant plus l'aménagement des terrasses induisant des vues plongeantes gênantes pour les parcelles périphériques;
 - considérant la possibilité de déplacer un volume de garage à proximité de l'entrée de la parcelle, le volume de garage peut être supprimé au profit d'une végétalisation de la zone et permettrait la plantation d'un arbre d'espèce indigène afin de préserver l'intimité par rapport à la parcelle du n°68;
 - au regard de l'implantation, l'apport de lumière pour la nouvelle serre est au Nord, rendant toute utilisation non réaliste, dès lors qu'il y a lieu de reconstruire ce volume, il peut être réduit et placé le long de la façade droite et ce afin de profiter d'un apport solaire plus important et de dégager la limite séparative au profit d'un plus grand espace permettant la pérennisation des massifs plantés;
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - l'aménagement d'une zone de parcage est non conforme aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - cependant, afin de supprimer la circulation en intérieur d'îlot, un carport peut être construit dans une zone entre 10 et 15m de l'alignement pour permettre le parcage de deux véhicules, pour autant que cette zone de recul propose un aménagement paysager qualitatif et comporte une revégétalisation de l'ensemble (hors accès carrossable vers le carport);
 - au-delà du carport, l'accès vers l'habitation doit être uniquement prévu pour la circulation piétonne ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier :
 - La typologie proposée, de restituer des gestes courbes et des tonalités plus claires au niveau des façades, restitue le langage de la typologie architecturale Art Déco, des années 1930;
 - L'utilisation de menuiseries en aluminium de teinte noire, bien que ne correspondant ni aux matériaux et ni aux tonalités de l'époque, peut être envisagée, considérant qu'elles en animeront d'autant plus la façade;

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

- Supprimer le volume de garage en infraction et renoncer également à l'aménagement d'une terrasse en toiture ;
- Démontez également l'abri vétuste et positionnez une éventuelle serre le long de la façade latérale droite et en recul de plus de 2m par rapport à la limite parcellaire de droite;
- Proposer la construction d'un carport plus proche de l'alignement (entre 7 et 10m par rapport à l'alignement), au niveau de l'accès vers la parcelle de fond, pour deux véhicules maximum avec une hauteur maximale de 2,10m avec une végétalisation de la structure et tout en limitant les impacts pour les parcelles voisines et empêchant le passage de véhicules vers le fond de la parcelle;
- Supprimer les espaces de parcage extérieurs et prévoir la revégétalisation de la zone avec un aménagement paysager qualitatif ;
- Planter les machineries pour la piscine au sein du volume bâti existant et les représenter graphiquement;
- Préciser les éléments suivants :
 - moyens mis en œuvre pour le chauffage de l'eau;

- la présence d'un volet, afin de protéger la nature, économiser l'énergie et éviter la noyade de la petite faune;
- l'éclairage;
- l'entretien ainsi que des modalités de vidange en sachant qu'il est interdit de se raccorder à l'égout directement;
- Prévoir la replantation d'arbres d'espèces indigènes afin de préserver l'intimité, à la place de l'ancienne piscine et à la place de l'ancien garage;
- Proposer également des arbres de basses et moyennes tiges, d'espèces indigènes au niveau de la zone d'accès ;

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 réductions de volumes et d'aménagement de parcelle;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la parcelle de fond doit conserver et améliorer ses qualités végétales;
- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit proposer un aménagement paysager et en ce que les volumes doivent garantir une distances acceptable par rapport aux limites mitoyennes;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 05/05/2021
objet n° 12

Dossier 16-45646-2020 - Enquête n° 077/2021

Demandeur : OVERSEAS PETROLTRADE AND SHIPPING LTD c/o Madame Lesly Tedesco

Situation : Avenue du Prince d'Orange 101

Objet : démolir (déconstruire) une maison d'habitation dont la période de construction date du début des années 1950 et construire une maison unifamiliale avec bureau et piscine

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à une séance ultérieure dans l'attente de recevoir un rapport détaillé concernant la déconstruction de la maison :

- **Reportage photo commenté intérieur et extérieur;**
- **Etude historique de la maison;**
- **Etude de stabilité et des désordres éventuels rencontrés au sein du bâtiment;**
- **Inscription de la démarche dans un processus d'économie circulaire;**

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 05/05/2021
objet n° 13

Dossier 16-45011-2019 - Enquête n° 074/21 - Article 126/1

Demandeur : ACROPOLE INVEST sprl c/o Monsieur Grégory Lemaire

Situation : Avenue Bel-Air 112

Objet : transformer lourdement une maison unifamiliale, la diviser en 4 logements et rénover la façade avant (projet modifié - Réduction d'un logement - de 4 à 3 logements - en application de l'art.126/1)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45011-2019 introduite, en date du 22/11/2019, modifiée (documents indicés C et datés du 27/11/2020) le 16/12/2020 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par ACROPOLE INVEST sprl c/o Monsieur Grégory Lemaire;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer lourdement une maison unifamiliale, la diviser en 4 logements et rénover la façade avant (Réduction d'un logement - de 4 à 3 logements - en application de l'art.126/1) sur le bien sis Avenue Bel-Air, 112;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots;
- application de la prescription particulière n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification partielle ou totale d'un logement;
- application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, portant sur les modifications urbanistiques des caractéristiques urbanistiques;

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 - §1 1° qui prescrit "*la profondeur maximale hors-sol de la construction*", en ce que la construction s'étend sur une profondeur de 17,25 m sur 20 m (profondeur maximale de la parcelle) ce qui représente plus de ¾ de la profondeur du terrain mesurée;
 - non-respect de l'article n°5 - §1 2° qui prescrit "*la hauteur de la façade avant* ", en ce que la hauteur de la façade avant dépasse la hauteur moyenne des constructions de la rue;
 - non-respect de l'article 6 §1 1° qui prescrit la hauteur de la toiture, en ce que le volume construit au 4^{ème} étage dépassant de plus de 3 m est plus haut que le profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal;

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la demande modifiée déroge également aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de normes d'habitabilité des logements, ces dérogations n'étant pas soumises aux Mesures Particulières de Publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

22/11/2019 : dépôt de la demande;

20/12/2019: accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/01/2020 : réception des compléments;

03/05/2020: début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

16/03/2020: accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

Annulation de l'enquête publique prévue du 25/03/2020 au 08/04/2020 en raison du confinement relatif à la pandémie COVID-19;

08/06/2020 au 22/06/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation et avis défavorable;

14/07/2021 : réception, par le Collège des bourgmestres et échevins, d'un courrier recommandé adressé par le demandeur et annonçant son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT;

16/12/2020 : dépôt de la demande modifiée en application de l'article 126/1 du CoBAT;

08/03/2021 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade des mesures particulières de publicité;

25/03/2021 au 08/04/2021 inclus: enquête publique sur la demande modifiée;

05/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «08/03/2021» et émis le «12/03/2021» et joint à la demande;

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 essentiellement résidentiel, composé de maisons unifamiliales, de petits immeubles à appartements ou d'immeubles plus importants;
- L'intérieur d'ilot comprend de très grands jardins;
- La maison bi-familiale n°112 sur laquelle porte la demande présente un gabarit Bel étage+1+T et est composée sur un plan de 2 pièces en enfilade, avec une annexe (2 niveaux) accolée au mur mitoyen de droite et un atelier en fond de parcelle et séparé de l'annexe par une cour;
- La parcelle est peu profonde (20 mètres), comme toutes les parcelles de ce tronçon de l'avenue;
- Elle est comprise entre deux immeubles à appartements multiples plus hauts et plus profonds;
- Le sous-sol est en léger contrebas du niveau du trottoir et le bel étage est situé à ± 1 mètre plus haut que le jardin;
- L'immeuble de droite (n°118) présente un gabarit R+4;
- L'immeuble de gauche (n°110) présente un gabarit R+5+T en recul et une profondeur de ± 20 mètres;

Considérant que la demande modifiée propose les actes et travaux suivants :

- La transformation d'une maison bi-familiale en un immeuble de 3 appartements au lieu de 4 par rapport au projet d'origine;
- La démolition de la toiture et de la façade arrière (niveau sous-toiture, une partie du plancher du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage et du plancher du volume sous toiture de la façade arrière, l'abri de jardin présent en fond de parcelle et les cheminées des mitoyens n°98/110 et 118);
- La rénovation de la façade avant et arrière et l'aménagement d'une seule terrasse au niveau du 1^{er} étage du côté du jardin contrairement au projet initial qui prévoyait des terrasses à tous les niveaux sauf au 3^{ème} étage;
- La construction de 3 niveaux supplémentaires se raccordant au gabarit en hauteur du bâtiment n°118 et non plus au bâtiment n°98;
- L'agrandissement de l'emprise en sous-sol à plus de ¼ de la profondeur de la parcelle en créant une petite cour latérale comme dans le projet initial;
- L'option de réduction de hauteur du mur mitoyen de 1,76 m entre le voisin du n°118 et le bâtiment faisant l'objet de la demande a été supprimée;
- La terrasse du rez-de-chaussée ayant été supprimée par rapport au projet précédent, le niveau du jardin est remis au niveau du terrain arrière existant;

Considérant que la demande modifiée se caractérise comme suit :

- Le programme prévoit l'aménagement de 3 appartements au lieu de 4 dans le projet tel qu'introduit, avec le placement d'un ascenseur :
 - Un duplex bas de 2 chambres, la chambre du bas donnant sur une petite cour anglaise ce qui est inchangé par rapport au projet initial;

- Un simplex d'une chambre au 1^{er} étage identique au projet précédent;
- Un triplex 3 chambres à partir du 2^{ème} étage ce qui constitue un nouvel appartement par rapport au projet initial;
- le simplex d'une chambre au 2^{ème} étage et le duplex de 3 chambres aux 3^{ème} et 4^{ème} étages ont été supprimés par rapport au projet précédent;
- Le gabarit du projet se caractérise par l'ajout de 3 niveaux supplémentaires de sorte que le bâtiment présente un gabarit se raccordant au voisin n°118 et non plus à celui du voisin n°98;

Considérant que la demande modifiée suscite les considérations générales suivantes :

- La présente demande modifiée propose un programme légèrement différent par rapport à la demande de permis (PU16-43863-2018) introduite en date du 08/02/2018 en ce qu'il prévoit l'aménagement de 3 appartements au lieu de 4 prévus dans le projet précédent;
- Cette dernière demande telle qu'introduite a fait l'objet d'un refus lors de la commission de concertation du 08/07/2020 ainsi qu'un refus lors de la demande de permis de 2018 en raison du caractère très dense du projet proposé par rapport à la parcelle, du gabarit très haut, des transformations proposées en rupture avec la qualité patrimoniale de l'immeuble existant, des nuisances occasionnées par les terrasses en intérieur d'îlot, de l'insuffisance de locaux communs et des emplacements stationnements et vélos. Ces différents aspects soulevés lors de la demande de permis de 2018 et lors de la commission de concertation du 08/07/2020 restent d'application;
- La création de logements dans un quartier résidentiel se justifie et renforce son caractère. Malgré la suppression d'une grande partie des terrasses et la réduction du nombre de logement dans le projet modifié, la densification bâtie sur une parcelle étroite, peu large et peu profonde est contraignante au regard du volume construit et du nombre de logements. Les 3 appartements proposés ne répondant toujours pas au bon aménagement des lieux dans la mesure où ils présentent à nouveau des dérogations aux normes minimales d'habitabilité. La densification bâtie de cette parcelle engendre des impacts importants par rapport à la préservation de l'intérieur d'îlot, à l'ombrage, aux dégagements de vues, à la pression sur l'offre de stationnement et à la préservation d'intimité entre propriétés dans la mesure où les deux terrasses aménagées sont situées à des niveaux hauts;
- De plus, cette densification dans le projet modifié renforce toujours un peu plus l'importance des biens mitoyens à la parcelle, ceux-ci se présentant comme des bâtiments anormalement haut. Les deux derniers volumes aménagés sous une toiture courbée sont moins perceptibles depuis l'avenue par rapport au projet tel qu'introduit. Toutefois, le remplacement de la toiture existante par la création de 2 niveaux sous-toiture entraîne toujours une rupture avec la typologie architecturale du bien et une modification du skyline;
- Le service SIAMU dans son avis remis le 12/03/2021 sur le projet modifié émet un avis défavorable concernant la création du triplex aux derniers niveaux ne répondant pas à la réglementation concernant l'accès direct au niveau d'évacuation;

Considérant que la demande modifiée suscite les considérations particulières suivantes :

en matière de dérogations au Titre II du RRU :

- Le projet modifié déroge aux mêmes prescriptions que le projet tel qu'introduit à savoir :
 - Art. 3 § 1 : le projet ne prévoit pas d'espaces privatifs destinés au rangement ou au stockage pour les logements;
 - Art. 4 § 1 : le projet prévoit une hauteur sous plafond des dégagements et des locaux non habitables de moins de 2,20 m (hauteur de dégagement d'2,07 m et une hauteur en partie du local vélos de 2,07m);
 - Art. 10 : la surface nette éclairante au niveau du bureau du 1^{er} étage ne respecte pas la superficie nette éclairante de minimum 1/5^{ème};
 - Art.16 : le projet ne prévoit pas de local commun pour le stockage des poubelles;

en matière de programme :

- La demande modifiée propose l'aménagement d'un duplex, au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée et comportant 2 chambres, 1 simplex comportant une chambre au niveau du 1^{er} et un triplex aux 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages, comportant 3 chambres;
- Le sous-sol comporte une chambre donnant sur une cour dont le dégagement est de 1,50 m au lieu de 2 m par rapport au projet tel qu'introduit, la chambre présente une composition tout à fait généreuse (une salle de bain et un espace dressing y sont prévus) mais la qualité de cette chambre est amoindrie par la vue fermée générée par la cours depuis la chambre même si une partie des gradins du jardin prévue dans le projet précédent a été supprimée;

- Le triplex 3 chambres aménagé aux derniers étages présente une hauteur sous plafond de moins de 2,60 m sous la partie en pente de la toiture au niveau du séjour. Le triplex bénéficie donc d'une hauteur sous plafond variable alors que les autres logements bénéficient d'une hauteur constante de minimum 2,50 m. Notons que les hauteurs proposées pour ce triplex à 3 chambres sont la conséquence de la volonté du projet de se raccrocher à la hauteur du bâtiment n°118 ce qui est légèrement différent par rapport au projet initial;
- Considérant le nombre de logements proposés dans le projet modifié et de ce fait la densité prévue, il n'y a toujours aucun espace commun de type rangement ou stockage prévu. Le local vélo (hauteur sous-plafond insuffisante) reste peu praticable dans la mesure où une pente d'escalier s'y trouve;

en matière d'implantation et de gabarit :

- L'augmentation de l'emprise arrière de la construction implique une dérogation au RRU en termes de profondeur. Cette augmentation a pour conséquence de rendre plus étroite, plus étriquée et peu qualitatif l'intérieur d'ilot;
- L'aménagement de terrasses découle de l'implantation. Bien que le nombre de terrasse soit réduit, la terrasse présente au 1^{er} étage au 3^{ème} étage, bien que respectant le Code civil, donne des vues latérales sur les jardins des parcelles voisines. Ceci s'explique par l'augmentation de la hauteur du bâtiment et l'étroitesse de la parcelle ayant pour conséquence de développer des terrasses en hauteur et créant un effet mirador;
- L'augmentation du gabarit du bâtiment existant se raccroche au gabarit du bâtiment n°118. Cette augmentation se matérialise par une typologie architecturale en rupture avec l'expression patrimoniale de la façade existante comme dans le projet initial même si les deux derniers niveaux présentent une toiture en pente moins visible depuis l'espace public;

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

- Le projet modifié prévoit l'abaissement du niveau du jardin à celui du terrain voisin ce qui a pour conséquence d'augmenter la hauteur du mur mitoyen donnant sur le n°118. Les gradins aménagés au niveau du jardin ont été réduits dans le projet modifié et la terrasse construite a été supprimée. Ainsi, le projet prévoit en partie d'excaver les terres du jardin jusqu'au niveau du jardin voisin du n°118 ce qui permet de simplifier l'espace de jardin par rapport au projet d'origine mais ce qui a pour conséquence d'augmenter la hauteur du mur mitoyen donnant sur le voisin n°118;

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

- Le projet prévoit un garage mais il en augmente la profondeur comme dans le projet initial;

en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

- Il n'est pas prévu de citerne d'eau de pluie;

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

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) :
 - Malgré la réduction du nombre de terrasses, la faible profondeur de la parcelle et l'impact d'ombrage généré par la terrasse du 1^{er} étage et du 3^{ème} étage et le programme légèrement modifié, les nouveaux aménagements ne répondent pas aux objectifs de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol;
 - Le projet propose des terrasses qui portent préjudice à l'intimité entre propriétés. Ces terrasses ne peuvent donc s'envisager;
 - Le projet prévoit une petite zone de retrait pour l'éclairage de la chambre au sous-sol. Cette zone de retrait offre peu de qualité à cette chambre comme dans le projet précédent;
- Application de la prescription particulière n°2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les modifications des caractéristiques urbanistiques :
 - La rehausse de 3 niveaux s'accroche aux murs mitoyens existants des immeubles à appartements voisins;
 - Cependant cette rehausse modifie fortement la typologie architecturale de cette maison construite en 1935, la transformant en un immeuble à appartements et ce malgré la transformation des deux derniers niveaux en volume sous toiture en retrait de l'espace public;
 - De plus, la typologie architecturale proposée dans le projet modifié et les proportions de cette rehausse déséquilibrent l'aspect architectural du bien. Comme dans le projet initial, cette rehausse prend le pas et « écrase » la construction existante;
- Application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

- L'affectation de logement est conservée et peut donc être envisagée mais moyennant la prise en compte des considérations ci-dessus;
- Toutefois, la transformation d'une maison bi-familiale en un immeuble de 3 logements engendre de nombreuses dérogations aux Titre I et II du RRU et ce malgré la réduction du nombre de logements par rapport à la demande telle qu'introduite;
- Cette densification de logements a pour conséquence de créer des appartements ne répondant toujours pas suffisamment au bon aménagement des lieux;
- Dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - La travée de gauche s'étend sur une profondeur de 17,25 m soit au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle au niveau du 1^{er} étage;
 - Au 3^{ème} étage, la terrasse créée donne un « effet mirador » sur l'ensemble des parcelles voisines;
- Dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU (Hauteur de la façade avant) :
 - Cette dérogation est nulle et non avenue;
- Dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU 5 (la hauteur)
 - Le volume sous toiture construit aux 3^{ème} et 4^{ème} étages dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal;

Considérant que la demande modifiée déroge encore au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme par manque de locaux communs et d'espace de rangement, de hauteur sous-plafond des dégagements et locaux non habitables et de surfaces nettes éclairantes pour le bureau du 1^{er} étage;

Considérant que le programme modifié est toujours important pour une parcelle si petite et ne permet pas de fournir des locaux communs nécessaires à un tel programme dont les possibilités sont réduites en raison de l'augmentation des besoins en parking et de l'aménagement de différents éléments structurels;

Considérant que la demande modifiée dépasse dès lors les capacités de la parcelle et que le gabarit des immeubles voisins, bâtis sur des parcelles beaucoup plus larges, n'est pas un motif suffisant pour modifier autant le bâti existant et le caractère architectural de cette maison;

De plus, les bâtiments jouxtant la parcelle faisant l'objet de la demande sont en décalage avec les caractéristiques typologiques dominantes du tronçon de la rue, à savoir des immeubles du gabarit R+2+T et essentiellement de style éclectique/beaux-arts;

Considérant que les terrasses du 1^{er} et du 3^{ème} étages en intérieur d'îlot induiront des nuisances et une perte d'intimité par rapport au voisin du n°118 dans la mesure où l'augmentation du gabarit du projet induit la création de terrasses surplombant ce bien voisin;

Considérant que les transformations proposées dans le projet modifié ne respectent pas les qualités patrimoniales de l'immeuble. Le traitement architectural et les dimensions de la rehausse du projet induisent une perte de lisibilité de la typologie architecturale d'origine. Cette rehausse se présente comme un volume prenant le pas sur la partie existante et, architecturalement, se raccorde uniquement aux deux constructions voisines. Cette rehausse n'est pas acceptable au vu de l'intérêt que présente ce bien;

Considérant que le projet modifié propose la création d'un triplex ne répondant pas aux normes du SIAMU;

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

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural, le projet altère la typologie architecturale du bien par la démolition de l'ensemble bâti hormis la façade à rue (la toiture étant complètement modifiée). L'intervention du projet altère le caractère patrimonial du bien et en déséquilibre l'aspect architectural. Les proportions de la rehausse et son traitement architectural rompent avec la lecture architecturale de la construction existante et ce, malgré la transformation des deux derniers niveaux sous toiture;

Considérant que l'augmentation du nombre de logement (de 2 à 3 logements au lieu de 4 dans le projet tel qu'introduit) dans un bien revêtant d'un intérêt patrimonial et dont la typologie architecturale s'apparente à une maison bi-familiale, a pour conséquence directe de modifier de manière significative l'aspect d'origine du bien. Cette modification a pour conséquence d'augmenter l'aspect d'étroitesse de l'intérieur d'îlot;

Considérant que le projet modifié prévoit également une modification des couleurs des châssis, rompant un peu plus avec l'aspect d'origine de la façade;

Considérant que le projet modifié ne prévoit la préservation que d'une partie des planchers intérieurs (aux 1^{er} et 2^{ème} étages), or, le reportage photographique démontre le bon état général des menuiseries et leur intérêt patrimonial;

Considérant que la demande modifiée (article 126/1 – documents indicés C et datés du 27/11/2020) ne répond pas, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux ;

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