

Séance du 10 janvier 2024 / Zitting van 10 januari 2024
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-10642-2022
Situation : Rue Gatti de Gamond 95
(Exploitation d'une école de formation pour adulte)
- 2) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-10814-2023
Situation : Rue du Merlo 1
(Exploitation d'une usine de fabrication de matériels d'extinction d'incendie)
- 3) 219/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.071-2023
Situation : Rue du Château d'Eau 63
(Isoler les façades)
- 4) 215/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.185-2023
Situation : Chaussée de Saint-Job 671
(Mettre en conformité la position de l'escalier de la terrasse arrière vers le jardin)
- 5) 223/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47153-2023
Situation : Rue des Carmélites 77
(Rénover et transformer une maison d'habitation unifamiliale mitoyenne et mettre en conformité certaines interventions anciennes, dont la mise en peinture de la façade, le remplacement de certains châssis et la pose de volets avec caisson débordant)
- 6) 218/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.138-2023
Situation : Rue de la Fauvette (futur n°38)
(Construire une habitation unifamiliale)
- 7) 224/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47010-2023
Situation : Rue des Carmélites 161
(Régulariser la transformation et l'extension d'un immeuble de 4 logements suite au PV d'infraction n° 16/3/2023)
- 8) 225/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.146-2023
Situation : Avenue de la Sapinière 37
(Construire une extension au-dessus de l'entrée du garage)

Uniquement pour avis de la CC :

- 9) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.311-2023 (art.177)
Situation : Rue du Doyenné 56-58
(Diviser des châssis, modifier des détails de garde-corps et rassembler 2 petites unités d'habitation en une seule (Modification du permis 16/PFD/1739378, délivré le 14/06/2021, suivant l'article 102/1))
(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))
 - 10) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.209-2023
Situation : Chaussée d'Alseberg 617
(Modifier le permis d'urbanisme n°16-45306-2020 en application de l'article 102/1 du CoBAT, à savoir, changer l'affectation de l'équipement en commerce, créer un logement supplémentaire, réaménager le 2^{ème} étage, créer une mezzanine, créer une lucarne supplémentaire en façade avant et modifier la façade principale)
(Bien situé en zone de protection d'un bien classé - art.237§1^{er} du CoBAT (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
-

- 11) 216/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.192-2023
Situation : Avenue de la Floride 11
(Transformer, étendre et rénover une maison d'habitation unifamiliale, revoir l'aménagement des abords, implanter une piscine non couverte)
- 12) 217/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.194-2023
Situation : Avenue du Hoef 31
(Transformer et agrandir une maison unifamiliale mitoyenne et mettre en conformité des situations de fait au niveau de la façade principale)
- 13) 220/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46679-2022 (art.126/1)
Situation : Rue Vanderkindere 295-297
(Mettre en conformité les actes et travaux suivants : régularisation de la vitrine et de l'incorporation de l'entrée cochère dans la surface commerciale (entre 1961 et 1995), régularisation de l'incorporation de la partie logement du commerce dans la surface commerciale, régularisation de la construction de petites annexes afin de relier l'immeuble avant et le bâtiment arrière (entre 1961 et 1996); projet d'aménagement d'une boulangerie et de son atelier attenant, couverture de la cour arrière et ajout d'une hotte à l'arrière de l'immeuble - modification de la demande en application de l'article 126/1 du CoBAT : déplacement de l'atelier à l'arrière du magasin, et de la zone de stockage à l'arrière de la parcelle)
- 14) 222/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.075-2023
Situation : Rue du Roseau 53
(Etendre une habitation unifamiliale et mettre en conformité la zone de recul)
- 15) 221/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.886-2023 (art.126/1)
Situation : Drève du Caporal 11C
(Régulariser des aménagements bâtis et paysagers s'écartant de la situation existante de droit, relative à l'aménagement de jardin et des abords, et au regard du permis d'urbanisme 16-42455-2015 délivré par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26/01/2017)
- 16) 226/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.222-2023
Situation : Rue des Myosotis 21
(Transformer un garage existant en fond de parcelle en atelier d'artiste (démolition - reconstruction avec augmentation du volume))

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 10/01/2024
PE-10642-2022
Objet n° 01

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10642-2022
Situation	Rue Gatti de Gamond 95
Demandeur	EAFU Uccle (Etablissement d'Enseignement pour Adulte et de Formation Continue d'Uccle)
Objet	Exploitation d'une école de formation pour adulte
P.R.A.S.	Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public , zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
Enquête publique	du 27/11/2023 au 26/12/2023 inclus
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

AVIS

Nombre de réactions de l'enquête publique :

- 0 lettre de remarques;
- 0 pétition;
- 0 opposition verbale;

Considérant que :

- la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou service public au PRAS /PPAS;
- il s'agit d'une nouvelle d'une régularisation pour l'exploitation d'une école de formation pour adulte;
- il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique;
- une reconnaissance de l'état du sol est en cours sous la référence suivante «SOL/00352/2021»;
- le Service d'incendie et d'Aide Médicale Urgente a remis un avis favorable en date du 07/12/2023;
- le site comporte seulement 28 emplacements de vélos; qu'il y a lieu d'encourager l'utilisation de la mobilité douce en proposant un nombre suffisant d'emplacement vélo fixe et sécurisé; que Bruxelles Environnement recommande un minimum d'emplacement équivalant à 20% des élèves présents simultanément,

AVIS FAVORABLE à condition :

- d'augmenter le nombre d'emplacement vélo sur le site en rejoignant les recommandations de Bruxelles Environnement.

Commune d'Uccle - Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 10/01/2024
PE-10814-2023
Objet n° 02

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10814-2023
Situation	Rue du Merlo 1
Demandeur	S.A. SICLI
Objet	Exploitation d'une usine de fabrication de matériels d'extinction d'incendie
P.R.A.S.	Zone mixte, zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et le long d'un espace structurant
Enquête publique	Du 27/11/2023 au 26/12/2023inclus
Motifs	Permis d'environnement sans certificat préalable

AVIS

Nombre de réactions de l'enquête publique :

- 0 lettre de remarques;
- 0 pétition;
- 0 opposition verbale;
- Considérant que la demande se situe en zone mixte, en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et le long d'un espace structurant au PRAS;
- Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement pour l'exploitation d'un atelier de production de matériel incendie (extincteurs);
- Considérant qu'il n'y a pas eu de remarque durant l'enquête publique;

Concernant les bonbonnes de gaz

- Considérant que le stockage des bonbonnes de gaz se fait à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment;
- Considérant qu'aucune séparation et distinction entre les différents types de gaz et les bonbonnes vides ne sont réalisées;
- Considérant que cette non distinction peut entraîner des risques importants;
- Considérant que des matériaux inflammables sont stockés à proximité de ces bonbonnes;

Concernant la cabine haute tension

- Considérant qu'une cabine haute tension est présente sur le site et reprise dans la demande d'exploitation;
- Considérant qu'il s'agit d'une cabine Sibelga et que celle-ci ne doit donc pas être reprise dans le permis d'environnement pour l'exploitation du site;

Concernant les bains de dégraissage

- Considérant que des bains de dégraissage pour le traitement des métaux sont présents;
- Considérant que ceux-ci ne sont pas encuvés;

Concernant les eaux de rinçage

- Considérant qu'une analyse des eaux de rinçage pour le traitement des métaux a été réalisée;
- Considérant que ces eaux de rinçage dépassent les seuils permettant le rejet à l'égout;
- Considérant que le demandeur a stipulé son intention d'évacuer ses eaux par une société de traitement;

Concernant les cabines de peinture

- Considérant que la cabine n°9 sur les plans est une cabine fermée;
- Considérant que les émanations sont directement rejetées dans le local de peinture;
- Considérant que les émanations et vapeurs doivent être aspirées à la source à l'aide d'un dispositif mécanique et évacuées au grand air par une cheminée;

Concernant le parking

- Considérant que l'arrêté « parking » s'applique sur le site;

- Considérant que le site n'est ni un bâtiment de bureaux, ni un bâtiment de logement;
- Que dans ce cas, l'arrêté relatif aux ratios de points de recharge impose un ratio de 5% pour le 1^{er} janvier 2025,

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Réaliser un stockage distinct des bonbonnes de gaz vides et pleines et en fonction du type de gaz;
- Evacuer les différents matériaux des zones potentiellement inflammables;
- Revoir l'encuvement des baignoires de dégraissage;
- Ne pas rejeter les eaux de rinçage à l'égout;
- Prévoir la récupération des eaux de rinçage et le traitement de celles-ci par une entreprise agréée;
- Rejeter les émanations provenant de la cabine de peinture vers l'extérieur au moyen d'une cheminée et d'une ventilation correctement dimensionnées;
- Installer 2 (5% de 43 places) points de recharge pour les véhicules sur le parking pour le 1^{er} janvier 2025.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 10/01/2024
Objet n° 03

Dossier 16-47071-2023 - Enquête n° 219/2023
Situation : Rue du Château d'Eau 63
Objet : isoler les façades

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47071-2023 introduite en date du 28/06/2023;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler les façades sur le bien sis rue du Château d'Eau 63;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - §1.2° qui prescrit "Profondeur d'une construction mitoyenne", en ce que l'isolation en façade arrière dépasse le voisin le plus profond au niveau du 1^{er} étage;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/12/2023 au 18/12/2023 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 :

- 28/06/2023 : dépôt de la demande;
- 07/08/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 20/09/2023 : réception des compléments;
- 23/11/2023 : accusé de réception d'un dossier complet
- 04/12/2023 au 18/12/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- 10/01/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue du Château d'Eau est une artère étroite dont la perspective est cadrée par des alignements de façades;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une habitation et d'un jardin;
- La maison n°63 sur laquelle porte la demande se présente comme une maison unifamiliale de gabarit R+2. La maison s'implante à l'alignement avec le voisin n°65. Toutefois, son implantation par rapport au voisin n°61 présente un décalage de sorte qu'une partie de la façade latérale est visible depuis l'espace public. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton jaune/beige, d'un soubassement en briques vernissées brunes, de châssis en PVC blanc et de seuils vernissés;
- La maison de droite (n°61) situé en recul par rapport au plan de façade de la maison visée par la demande présente un gabarit R+1+T. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en pierre, de châssis en bois de couleur naturelle;
- La maison de gauche (n°65) est une maison implantée à l'alignement. Elle présente un gabarit R+1+T, sa hauteur de façade est plus haute que le voisin n°61. Sa typologie architecturale se compose d'un parement brique de ton rouge, d'un soubassement en pierre, de châssis de ton gris anthracite et de seuils en pierre;

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

- L'isolation des façades arrière et latérales de la maison;
- La mise en place d'un nouveau couvre mur en aluminium gris;

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

- Considérant que l'isolation de la maison permet de répondre à plusieurs objectifs liés à la performance énergétique du bâtiment, au développement durable et au confort de l'habitation;
- Considérant que l'isolant dépasse en façade arrière le voisin le plus profond;
- Considérant que ce dépassement est dérisoire en ce qu'il dépasse de l'épaisseur de l'isolant;
- Considérant que ce dépassement permet également au voisin de prévoir une isolation par l'extérieur;
- Considérant que le projet prévoit un parement en crépi de ton blanc sur l'entièreté des façades isolées;
- Considérant que le crépi est un matériau peu pérenne dans ce contexte végétal;
- Considérant que le soubassement des façades constitue une partie fragile, d'autant plus fragile du côté de l'espace public;
- Considérant que le voisin n°55 présente une façade pignon en matériau plus pérenne (en brique);
- Considérant que la façade pignon de ce voisin prévoit un matériau et une teinte en raccord avec l'ensemble de l'immeuble;
- Considérant que la teinte choisie du projet renforce le caractère hétéroclite de la façade mais que l'ensemble du quartier présente un caractère typologie hétéroclite ;
- Considérant que la porte d'entrée a été maintenue en bois et que les châssis sont désormais en PVC
- Considérant que lors du futur remplacement des châssis, il y aura lieu de les prévoir en bois de ton naturel;
- Considérant que l'accord des voisins concernant les isolations mitoyennes n'a pas été fourni ;

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, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Cette dérogation découle du dépassement de l'épaisseur de l'isolant en façade arrière par rapport au voisin le plus profond;
 - Ce dépassement est peu significatif au regard des spécificités des lieux et ne porte pas préjudice aux constructions voisines en ce qu'il permet au voisin le plus profond de prévoir une isolation par l'extérieur;

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

- Prévoir un soubassement en pierre;
- Fournir l'accord des voisins concernant les isolations mitoyennes ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'isolation de la maison est possible;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent le caractère esthétique et durable de la façade pignon et l'accord des voisins;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, Titre I article n° 4 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 10/01/2024
Objet n° 04

Dossier 16-47185-2023 - Enquête n° 215/23

Situation : Chaussée de Saint-Job 671

Objet : mettre en conformité la position de l'escalier de la terrasse arrière vers le jardin

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47185-2023 introduite en date du 13/09/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la position de l'escalier de la terrasse arrière vers le jardin sur le bien sis chaussée de Saint-Job 671;

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

Vu que la demande se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 55 Quartier Saint-Job-Benaets approuvé par arrêté royal en date du 08/02/1989 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°IV 2.2.A.1, 2 - profondeur de construction-, en ce que la profondeur de la zone de bâtisse est de 10 mètres maximum et le nouvel escalier se situe à ± 15m de l'alignement (mesure prise le long du mitoyen de droite);
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante / dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur du Titre I du RRU qui prescrit " 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence. (Fig. 5A)", en ce que l'escalier s'implante au-delà du profil mitoyen le plus profond;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/12/2023 au 18/12/2023 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 :

13/09/2023 : dépôt de la demande;

23/11/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/12/2023 au 18/12/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/01/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat hétéroclite, composé de villas, de maisons mitoyennes et d'immeubles;
- Dans ce tronçon de la chaussée de Saint-Job, les constructions sont mitoyennes et s'implantent soit à l'alignement, soit en retrait;
- La parcelle cadastrée Section D, n°192 G, sur laquelle porte la demande présente une superficie de 145m² et une pente ascendante vers le fond de la parcelle;
- La maison n°671 sur laquelle porte la demande est de style bel étage où le sous-sol présente une fenêtre en façade avant. Elle présente un gabarit R+2+ toiture à versants et se compose de 2 pièces en enfilade séparées par une cage d'escalier parallèle à la façade avant;
- Cette maison a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme 16-42357-2015 pour la transformation de la maison unifamiliale en une maison de rapport composée de 2 duplex à trois chambres;
- Le bâti environnant est implanté à l'alignement, composé de maisons entre mitoyens, qui présentent un gabarit de généralement R+1+T ou R+2+T,

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

- Mettre en conformité la construction de l'escalier en zone de jardin;

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

- Le permis d'urbanisme a autorisé la transformation de la maison et la construction d'un escalier en zone de jardin, liant la cour aménagée en façade arrière et la zone de jardin;
- Il était prévu de construire un mur de soutènement où l'escalier (0,80m de largeur) sera intégré dans l'épaisseur du mur;
- Ce mur est construit parallèlement à la limite de fond;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à mettre en conformité la modification de la position de l'escalier par rapport à celui autorisé dans le permis 16-42357-2015;
- En effet, l'escalier construit aujourd'hui est perpendiculaire au mur de soutènement et présente une largeur de 1,20m sur une profondeur de 2,40m;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 - dérogation à l'article n°IV 2.2.A.1, 2 - profondeur de construction :
 - Le nouvel escalier se situe en zone de jardin à 1,70m de la façade arrière de la maison de rapport;
 - Considérant que la cour se situe à 1,69m (en hauteur) de la zone de jardin; que cet escalier permet de lier la zone de jardin aux espaces de vie situés au niveau du rez-de-chaussée; qu'il n'y a pas eu de réclamation concernant la position de l'escalier; que cette construction participe à une amélioration de la qualité du duplex;
 - Cette demande de mise en conformité peut s'envisager;

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

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°IV 2.2.A.1, 2 et au règlement régional d'urbanisme, article n°4.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 10/01/2024
Objet n° 05

Dossier 16-47153-2023 - Enquête n° 223/2023

Situation : Rue des Carmélites 77

Objet : rénover et transformer une maison d'habitation unifamiliale mitoyenne, et mettre en conformité certaines interventions anciennes, dont la mise en peinture de la façade, le remplacement de certains châssis et la pose de volets avec caisson débordant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47153-2023 introduite en date du 23/08/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et transformer une maison d'habitation unifamiliale mitoyenne, et mettre en conformité certaines interventions anciennes, dont la mise en peinture de la façade, le remplacement de certains châssis et la pose de volets avec caisson débordant sur le bien sis rue des Carmélites 77;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/12/2023 au 18/12/2023 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 :

23/08/2023 : dépôt de la demande;

18/09/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

02/10/2023: réception des compléments;

16/11/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

27/11/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/12/2023 au 18/12/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/01/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée à l'alignement et en ordre fermé le long de la rue des Carmélites, dans le tronçon compris entre l'avenue Coghen à l'Ouest et la rue de Boetendael à l'Est;
- L'ilot est principalement résidentiel;
- La maison unifamiliale faisant l'objet de la demande est une construction datant du début du XX^{ème} siècle. Elle a fait l'objet de transformations suite aux permis d'urbanisme n°s 16-840-1924 (réduit) et 16-3290-1927 (annexes);
- Le bien semble avoir été conservé dans dont état initial, mis à part la peinture de la brique de parement de la façade principale. Des caissons pour volets ont été appliqués au niveau des baies du

dernier étage, ce qui altère les qualités patrimoniales de cette façade. L'ensemble des menuiseries d'origine en bois peint en blanc a été conservé au niveau de la façade principale;

- L'habitation mitoyenne deux façades est de gabarit R+2 avec une toiture à versant. La rue des Carmélites est composée de maisons unifamiliales de même typologie ainsi que des immeubles de rapport. La maison concernée se situe actuellement entre une maison de gabarit identique à savoir R+2+T et une maison de gabarit plus important avec un R+3+T;
- La maison est actuellement compartimentée de manière traditionnelle et confortable avec les espaces de vie au bel étage et les espaces de nuit aux étages supérieurs :
 - Au rez-de-chaussée, on retrouve un espace traversant composé d'un salon à rue et d'une salle à manger attenante, tandis que la cuisine s'ouvre sur le jardin et la terrasse arrière. Les espaces extérieurs sont directement accessibles depuis les espaces de vie;
 - Au premier étage, une grande chambre s'oriente à rue dans une pièce bénéficiant de toute la largeur de la maison. Le reste de l'étage est agrémenté d'un bureau ainsi qu'une double salle de bain dans les deux pièces arrière donnant sur le jardin;
 - Au deuxième étage on retrouve le même type de configuration qu'à l'étage inférieur avec une grande chambre à rue et une grande salle de bain côté jardin;
 - En sous-toiture, un grenier non-aménagé est accessible depuis une échelle peu praticable et sécurisée placée sur le palier du deuxième étage;

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

- Les propriétaires souhaitent préserver les qualités architecturales de la maison d'origine tout en la réorganisant selon leur mode de vie contemporain. Dans les espaces de vie, ils souhaitent ouvrir et orienter davantage les espaces de vie du rez-de-chaussée vers les espaces extérieurs afin d'apporter un maximum de luminosité à ses espaces traversants. Ils souhaitent également optimiser l'aménagement du premier étage afin de rendre plus agréable l'usage des pièces côté jardin. Enfin, ils souhaitent réorganiser le deuxième étage pour y ajouter une chambre d'enfant et que la maison réponde ainsi aux futurs besoins de la famille. En outre, pour autant que de besoin, une régularisation de cette construction d'origine est sollicitée. En effet, les ouvertures et accès de l'annexe n'ont pas été réalisés comme dessiné sur les plans de permis;
- La demande intègre des dispositifs d'isolation de toitures afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment;

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

- Au rez-de-chaussée : les espaces de vie :
 - Un travail sur les ouvertures est apporté. D'abord en façade arrière, avec une dématérialisation importante de la façade, grâce à deux grands châssis accordéons. Cette ouverture a pour but d'accroître de manière significative l'apport de lumière dans les espaces de vie. Elle permet également d'élargir la vue et le contact avec les espaces extérieurs. Ensuite intérieur, avec un agrandissement maximal du passage entre la salle à manger et le coin déjeuner. Cette ouverture permet de créer une interaction plus importante avec la cuisine tout en apportant davantage de lumière à cette pièce centrale souvent plus sombre. Elle permet également au salon, même à rue, d'avoir une vue sur le jardin arrière;
 - Dans la continuité de l'ouverture en façade arrière, les abords sont réaménagés afin de les rendre plus praticables et agréables au quotidien, tout en y intégrant une connexion directe depuis le jardin vers les caves;
- Au premier étage : l'étage parental :
 - Une réorganisation est apportée aux pièces arrière, toutes deux utilisées comme une seule et même salle de bain. Les sanitaires sont concentrés dans la pièce de gauche, directement accessible depuis le palier. La pièce de droite est libérée afin d'y intégrer une nouvelle fonction. L'étage parental ainsi aménagé se voit composé d'une belle grande chambre à rue, d'un bureau, et d'une salle de d'eau avec dressing attenant. Le passage entre le nouveau dressing et le bureau est également agrandi afin d'apporter un peu plus de lumière à la pièce centrale;
- Au deuxième étage : l'étage des enfants :
 - L'étage est réaménagé en vue d'y intégrer une deuxième chambre afin de pallier aux besoins de la famille. La salle d'eau est donc déplacée dans le prolongement de l'escalier, afin de libérer la pièce arrière tout en conservant une taille de pièce à rue convenable. Ainsi, cet étage est maintenant doté de deux chambres d'enfant de taille similaire. L'échelle menant au grenier est également remplacée par un escalier plus confortable et moins dangereux, qui peut être utilisé tant par les parents que les enfants sans risque de chute;

- Au sous-sol : les caves :
 - L'accès à la cave depuis le hall d'entrée se fait actuellement par un petit escalier. Pour rendre plus aisé l'usage quotidien du vélo, nous proposons la construction d'une petite plateforme intérieure accessible directement depuis la rue, afin que les habitants puissent y ranger leurs vélos facilement. L'accès se fait donc par la rue, au droit de la fenêtre existante, dont le châssis est remplacé pour permettre une ouverture totale tout en conservant l'esthétique du châssis existant;
- Le projet, dans le respect de la maison existante, propose une intervention contemporaine remettant les espaces aux normes d'habitations actuelles et remettant le bâtiment en accord avec son contexte urbain;

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

- en matière de programme :
 - la nomenclature de la maison unifamiliale est conservée et ses qualités d'habitabilité sont sensiblement améliorées notamment de par le décloisonnement de certains espaces et de leurs ouverture vers les zones extérieures;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les gabarits de la maison sont conservés. La toiture principale est rehaussée pour les besoins de son isolation, mais son niveau supérieur reste inférieur aux gabarits voisins mitoyens bien plus importants. La toiture plate de l'extension principale sera également rehaussée et verdurisée, mais en présentant un impact très négligeable sur le voisinage;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les aménagements du jardin sont conservés et renforcés;
 - le projet prévoit l'aménagement d'une toiture verte sur l'extension principale existante, et ce en plus de son isolation, ce qui est une démarche à soutenir, car s'inscrivant dans les objectifs de développement durable;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage privatif;
 - le projet prévoit de faciliter l'excès des vélos dans la cave avant, en vue de favoriser les modes actifs de déplacement;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont conservées et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
 - une citerne de récupération des eaux de pluie d'une capacité de 5.000 litres est réhabilitée dans le jardin;
- en matière de préservation du patrimoine architectural :
 - l'immeuble sur lequel porte la demande, dont l'autorisation de bâtir est antérieure au 1^{er} janvier 1932, ne constitue un monument au sens de l'article 206, 1^o, a) du CoBAT qu'en ce qui concerne sa façade principale, la partie arrière ne présentant pas la même qualité spatiale ou architecturale. En conséquence, l'avis de la Commission de concertation dont question l'article 207, §1^{er}, alinéa 3 n'est pas requis;
 - la façade avant reste inchangée, exception faite du châssis de la cave qui modifié tel que décrit plus haut. L'ensemble des châssis sont remplacés à l'identique, en bois peint en gris foncé, ce qui tend à perturber la lecture des pleins et des vides, d'autant que la brique de parement en ce compris les encadrements de pierre d'origines ont été peints en ton gris;
 - la façade arrière est inchangée. Les châssis sont remplacés par des châssis bois de teinte gris foncé. Les châssis accordéons du rez-de-chaussée sont quant à eux en aluminium à coupure thermique de teinte gris foncé également;
 - la grille au niveau de la cave en façade avant est modifiée ce qui est regrettable ;
 - la corniche moulurée est conservée;

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, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - L'isolation par l'extérieur et la verdurisation de la toiture plate sont des interventions à encourager. L'intervention par l'extérieur permet de conserver les qualités d'habitabilité des espaces que l'annexe abrite;

- La rehausse nécessaire est de l'ordre de quelques dizaines de centimètres de part et d'autre et est négligeable au regard des spécificités des lieux;

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

- Prévoir des menuiseries extérieures en bois de teinte blanche pour la façade principale;
- Supprimer les caissons pour volets débordants au niveau des baies du dernier étage en façade principale;
- Décaper les éléments en pierre bleue de la façade principale ;
- Prévoir un sondage de la brique en façade principale et en fonction des résultats prévoir un décapage complet de la brique de cette façade;
- Maintenir la grille d'origine au niveau de la cave en façade principale et l'adapter en fonction du projet ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet sont conservées en majeure partie;
- d'être accessoires en ce que le projet sera plus respectueux des qualités patrimoniales de la façade principale;
- 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'indicer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 10/01/2023
Objet n° 06

Dossier 16-47138-2023 - Enquête n° 218/2023

Situation : Rue de la Fauvette 38

Objet : Construire une habitation unifamiliale (futur n°38)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47138-2023 introduite en date du 09/08/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une habitation unifamiliale sur le bien sis rue de la Fauvette (futur n°38);

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.", en ce que la terrasse au rez-de-chaussée surélevée dépasse le voisin le plus profond ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/12/2023 au 18/12/2023 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 :

09/08/2023 : dépôt de la demande;

11/09/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/09/2023 : réception des compléments;

23/11/2023 : accusé de réception d'un dossier complet

04/12/2023 au 18/12/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/01/2023 : 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 Technique de la Voirie sollicité en date du 23/11/2023 et émis le 20/12/2023 (avis favorable sans conditions 191);

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 tissu bâti continu et dense, formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements;
- La parcelle cadastrée Section E, n°82W10, sur laquelle porte la demande présente une largeur étroite côté rue et s'élargit en partie arrière et présente une profondeur importante et une pente importante vers l'arrière;

- Elle s'inscrit entre le n°36 qui accueille un immeuble à appartement de gabarit R+2 (toiture plate) et le n°40 qui accueille une maison unifamiliale de gabarit R+2 (toiture plate);

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

- La construction d'une maison unifamiliale;

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

- Le projet s'inscrit dans le cadre environnant immédiat qui accueille des maison unifamiliales;

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

- en matière de programme :
 - la maison s'inscrit dans le profil du terrain et prévoit donc d'aménager les pièces de vie au rez-de-chaussée en contact avec le jardin en créant quelques marches en contrebas du hall d'entrée et ainsi permettre d'offrir une belle hauteur au niveau du séjour;
 - la maison prévoit de espaces de vie et de nuit spacieux et prévoit des terrasses en façade arrière à chaque étage, respectant les reculs nécessaire pour se conformer au Code civil, ce qui peut s'envisager;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - en façade avant, le projet propose d'aligner l'acrotère du nouveau bâtiment à l'acrotère du voisin de gauche le plus bas n°36, ce qui permet un raccord harmonieux entre ces deux bâtiments mitoyens;
 - le projet prévoit de placer une verrière au-dessus de la cage d'escalier qui dépassera le niveau fini du bâtiment : celle-ci ne déroge pas au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle s'accôle au mur mitoyen du voisin de droite le plus haut n°40 et ne nécessite donc pas de rehausses et de plus, celle-ci ne sera que peu perceptible depuis l'espace public et peut donc s'envisager;
 - Le dépassement de 80cm au 2^{ème} étage n'occasionnera aucun désagrément pour le voisin et peut s'envisager. Le dépassement est limité à 80cm et peut dès lors s'envisager;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le terrain possède de beaux arbres fruitiers et le projet prévoit de les conserver;
 - le projet ne prévoit aucun abattage d'arbres à hautes tiges;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison possèdera un garage dans le volume construit;
 - l'expression architecturale de la façade au rez-de-chaussée en bardage aluminium gris moyen peut s'envisager car elle marque le socle de l'immeuble tout en camouflant la porte de garage;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet se conforme au règlement communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la façade avant présente une expression contemporaine, mais cherche à s'intégrer dans son contexte par son gabarit et son oriel, dont la profondeur est identique à celle du voisin de gauche;

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 relatif à la dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique : non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté." :

- La terrasse au rez-de-chaussée surélevée dépasse le voisin le plus profond :
 - celle-ci est subtilement implantée de manière à ne pas créer de désagrément pour les voisins;
 - en effet, l'impact est limité du fait que la terrasse est en retrait de part et d'autre de 1,90m des limites mitoyennes;

- des bacs à plantes sont aménagés de chaque côté formant un écran végétal respectant le relief du terrain;
- les deux propriétés voisines présentent également des terrasses en surplomb de leur jardin et donc le projet s'intègre au cadre existant;
- cette configuration permet également de prévoir un rangement sous la terrasse bien utile à l'entretien du jardin;

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 règlement régional d'urbanisme, article n°4.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 10/01/2024
Objet n° 07

Dossier 16-47010-2023 - Enquête n° 224/2023

Situation : Rue des Carmélites 161

Objet : régulariser la transformation et l'extension d'un immeuble de 4 logements suite au PV d'infraction n° 16/3/2023

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47010-2023 introduite en date du 19/05/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à régulariser la transformation et l'extension d'un immeuble de 4 logements suite au PV d'infraction n° 16/3/2023 sur le bien sis rue des Carmélites 161;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents 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 de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;
- application de la prescription générale 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 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 non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

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

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 04/12/2023 au 18/12/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

19/05/2023 : dépôt de la demande;

22/06/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/07/2023 : réception des compléments;

25/07/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/10/2023 : réception des compléments;

20/11/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

27/11/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

04/12/2023 au 18/12/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/01/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 27/11/2023;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte (affectations de logement, de commerce et de bureau);
- Dans ce quartier, la rue des Carmélites est à double sens, et le stationnement est organisé des deux côtés;
- La maison faisant l'objet de la demande présente une façade avant élégante et sa construction date du début du siècle dernier;;
- La maison faisant l'objet de la demande présente un gabarit de type bel-étage R+2+toiture à versants;
- Les maisons mitoyennes présentent des gabarits identiques;
- La parcelle est bâtie, à l'arrière, par un hangar (garage). De ce fait, la maison dispose d'une petite cour peu profonde située au même niveau que de rez bas (cuisine cave);
- L'immeuble, est occupé, de façon licite depuis 1977, par 4 unités de logements, mais les informations graphiques disponibles dans les archives ne permettent pas d'en déterminer la répartition;
- Par rapport à la situation existante de droit, des modifications ont été apportées sans autorisation préalable, et sanctionnées par un PV d'infraction :
 - Des travaux de transformations intérieures touchant à la stabilité de l'immeuble et la création d'une lucarne en toiture arrière :
 - Rez-de-chaussée : démolition des cheminées, démolition de la structure plancher, démolition d'un mur porteur et rehausse du plafond de l'entresol;
 - Premier étage : démolition des cheminées, démolition du mur porteur entre l'entresol et le premier étage côté cour, modification du niveau de sol de l'entresol entre le premier étage et le deuxième étage;
 - Deuxième étage : démolition des cheminées;
 - Etage sous combles : création d'une lucarne;
 - Sous-sols : démolition d'un mur porteur;

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

- Régulariser les actes et travaux réalisés en infraction sans autorisation préalable;
- Fixer la répartition des 4 logements au sein de l'immeuble;
- La note explicative dresse un état des lieux de la maison en 2021 :
 - Il s'agit d'un immeuble de rapport de 4 entités de logement, conformément au courrier du 27/12/2021 ci-joint, et organisé comme suit :
 - Demi Sous-sol : Un appartement comportant 3 pièces en enfilade, avec une cuisine (douche) en partie arrière, donnant accès sur une courette aménagée en deux niveaux et donnant accès aux WC;
 - Rez-de-chaussée : Un appartement comportant 3 pièces en enfilade, avec une cuisine et une salle de bain aménagées dans la pièce arrière. Un accès à une terrasse est possible via la salle de douche, au-dessus de la courette du demi sous-sol;
 - 1^{er} Étage : Un appartement comportant 3 pièces en enfilade, avec une cuisine et une salle de bain aménagées dans la pièce arrière;
 - 2^{ème} Étage : Un appartement comportant 3 pièces en enfilade, avec une cuisine et une salle de bain aménagées dans la pièce arrière. Un accès à un balcon;
 - Combles : Les combles sont utilisés comme chambres reliées au 2^{ème} étage en passant par la cage d'escalier commune;
 - Les planchers de tous les étages sont continus, à l'exception du plancher de la pièce arrière du 2^{ème} étage qui a été rehaussée de 15 cm. Cependant, les planchers des pièces arrières (pièces d'eau) sont dans un état nécessitant un remplacement (les anciennes structures en bois ont été endommagées à cause de la vétusté des installations techniques : fuites diverses et variées);
 - Étant donné l'état sanitaire de la structure et les matériaux utilisés, on peut estimer que cette situation date au minimum d'une trentaine d'année;
 - L'état des techniques de l'immeuble est antique. Toutes les installations techniques doivent être remplacées;
 - Les châssis de la façade arrières sont vétustes et à remplacer;
 - Les châssis de la façade avant ont été remplacés en PVC blanc et sont en bon état;

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

- Le projet a pour objectif de moderniser et de rendre plus confortables les unités de logement existantes;
- A cet effet, un souplex sera créé entre le rez-de-chaussée et le demi-sous-sol. Cette organisation permet d'organiser au rez-de-chaussée trois pièces ouvertes en enfilades, permettant la création de deux espaces de séjour lumineux. Les chambres de 13 et 12 m² sont organisées à l'étage inférieur. Elles sont positionnées afin de bénéficier d'un maximum de luminosité. Les espaces techniques sont centralisés dans l'espace le moins lumineux du souplex. La cour en façade arrière sera transformée pour être sur un seul niveau et en matériaux perméables, surplombée par la terrasse du séjour au rez-de-chaussée;
- Le 1er et le 2ème étages seront organisés en appartement une chambre : Un séjour de 20 m² aménagé en partie avant et une chambre de 12 m² en partie arrière. Les pièces techniques ainsi qu'un espace bureau seront organisés entre ces deux espaces;
- Un studio est projeté au niveau des combles. Afin de créer un espace plus confortable de 29 m², un chien assis donnant accès à une terrasse en façade arrière est projeté. Ce chien assis donnera accès à une terrasse. Cette terrasse sera organisée à côté de la terrasse existante au n°163 rue des Carmélites. Un écran végétal et un claustra seront mis en place, en accord avec la propriétaire de la terrasse du n°163 en vue de palier au non-respect des dispositions du Code civil en matière de vues directes. Force est de constater que la terrasse voisine ne respecte pas les conditions du permis n° 16-42040-2015 devant réaliser un retrait de 190 cm du côté du n° 159 et devant réaliser un retrait de moindre profondeur et planté du côté du bien faisant l'objet de la demande;
- Les baies de la façade avant sont conservées afin de ne pas dénaturer le style de la façade avant (que le projet veut mettre en valeur). Les baies en façade arrière seront modifiées afin de répondre au RRU tout en permettant un aménagement plus facile des espaces;
- La façade avant (balcons, corniche, toiture etc...) sera remise en état;
- Un enduit sur isolant est prévu pour créer une finition homogène sur la façade arrière;

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

- Le projet tend à améliorer les qualités d'habitabilité des 4 logements, tenant compte de la densité bâtie de la parcelle et du manque d'espaces extérieurs;

Considérant que la demande telle qu'introduite s'écarte du Titre II du RRU en matière de normes minimales d'habitabilité pour les raisons suivantes :

- Titre 2 du RRU - article 10 : Éclairage naturel :
 - Chambre 02 (demi-sous-sol) : Il manque une surface de 10 cm² pour répondre à cette exigence: La baie en façade avant, pour conserver l'esthétique de la façade, ne peut pas être modifiée. La surface confortable de la chambre pourrait être diminuée pour ne pas déroger, mais il semblait plus pertinent pour le demandeur d'offrir un espace plus confortable;
- Titre 2 du RRU - article 4 : Hauteurs sous-plafond :
 - La hauteur sous plafond des pièces habitables de nuit (au demi-sous-sol) est de 241 cm sous plafond. Le projet prévoit de recréer une nouvelle dalle de sol isolée afin de créer un logement plus confortable. La configuration des sous-sol des bâtiments voisins ne permet cependant pas au demandeur de descendre la dalle de sol plus bas;
- Titre 2 du RRU - article 3 : Normes minimales de superficie:
 - Les pièces de séjour du 1^{er} et du 2^{ème} étages ont une surface de 20 m². Néanmoins il s'agit de la rénovation de logements existants, en vue d'améliorer leur confort;
 - La luminosité des différents espaces de vie a été améliorée en centralisant les espaces techniques dans les pièces les plus sombres. Les logements projetés constituent une amélioration de la situation actuelle;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve le programme de 4 logements, mais prévoit une nouvelle nomenclature et répartition. Les 3 logements de 1 chambre et le logement de 3 chambres, font place à 1 studio, 2 logements de 1 chambre et 1 logement de 2 chambres;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'inscrit dans le gabarit de la maison existante, et prévoit 3 interventions majeures à savoir la création d'une lucarne pour le studio, et d'une terrasse pour le logement duplex inférieur;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- la parcelle ne dispose d'aucun aménagement paysager et de pleine terre en situation actuelle. Le projet propose de créer un espace semi-perméable pour la cour inférieure. La demande ne précise pas la finition des toitures plates supérieures qui méritent d'être verdurisée;
- chaque logement disposerait d'un espace récréatif extérieur;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la parcelle ne dispose pas de garage privatif, toutefois la densification de la maison mérite d'aborder le projet sous le biais de la mobilité et d'en favoriser les modes actifs;
 - la chambre à coucher avant présente peu de qualités d'habitabilité de par le manque d'éclairage naturel, la hauteur sous plafond insuffisante, mais également sa localisation à rue sous le niveau du trottoir ce qui l'entrave des nuisances de la circulation automobile et piétonne. Il s'indique de transformer cet espace en local commun pouvant accueillir les vélos de l'ensemble de l'immeuble;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie. Toutefois, vu que la cour arrière sera retravaillée, il s'indique d'y prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie;
- en matière d'aspects patrimoniaux :
 - le maintien des menuiseries extérieures de la façade principale n'est pas une démarche à soutenir car elle porte atteinte à ses qualités patrimoniales et ne s'inscrit pas dans une démarche de développement durable. Il s'indique de prévoir des menuiseries en bois moulurées de teinte blanche;
 - également, les ferronneries du balcon du 1^{er} étage ont été remplacées par des éléments simplifiés qui appauvrissent la façade. Il s'indique de restituer les ferronneries d'origine;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Les actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot sont décrits et motivés ci-après sous la rubrique de la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU;
 - Le projet propose également de rendre la cour basse semi-perméable, ce qui est à encourager au sein de cette parcelle sensément bâtie;
 - Cependant, la terrasse existante en situation de fait, au rez-de-chaussée, met à mal tout éclairage au sein du niveau bas du duplex tout en ne permettant pas de garantir la pérennité des aménagements paysagers ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à 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 dispose de 4 logements réguliers et le projet propose d'en améliorer les conditions d'habitabilité tout en offrant une mixité en ce qui concerne le nombre de chambres à coucher;
 - Toutefois, ces 4 logements présentent des dérogations au prescrit du Titre II du RRU en matière de hauteur libre sous plafond, d'éclairage naturel et de superficie, ce qui ne peut se concevoir dans le cadre d'un projet de rénovation profonde;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - L'isolation de la façade arrière de la maison est une démarche à soutenir dans le respect des objectifs de développement durable. Le dépassement de profondeur au regard des constructeurs voisins est peu significatif et permet également d'améliorer la composition architecturale de cette façade délabrée. Toutefois, il s'indique de fournir l'accord des propriétaires des biens mitoyens en ce qui concerne le dépassement du complexe au-delà des axes mitoyens;
 - La terrasse du rez-de-chaussée permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur qualitatif. Elle surplombe la cour anglaise desservant la chambre à coucher de ce même logement de sorte à en limiter les nuisances;

- La terrasse du 2^{ème} étage est un élément perturbateur dans la lecture de la façade et contrevient aux dispositions du Code civil en matière de vues directes vers la propriété voisine, ce qui ne peut se concevoir;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - L'ensemble des décors et aspects patrimoniaux intrinsèques de l'immeuble ont été endommagés ou détruits lors de la première phase de travaux réalisés en infraction, ce qui est très regrettable;
 - La façade avant nécessite de se voir restituer ses qualités patrimoniales d'origine en vue d'une continuité dans le témoignage des constructions datant de l'époque du début du XX^{ème} siècle;

Considérant que les travaux nécessaires à la division en 4 logements auraient du faire l'objet d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que ces actes et travaux ont induit des dérogations et ont aménagé des éléments qui ne peuvent être mis en conformité, tels que la terrasse au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'ensemble des logements ne présentent que peu de qualités d'habitabilité et ne comportent pas suffisamment d'hauteur libre sous plafond, de surface nette éclairante et de superficie plancher au niveau des locaux habitables ;

Considérant que les actes et travaux proposés n'améliorent pas la situation existante de fait et réduisent davantage l'apport en éclairage naturel;

Considérant qu'une nouvelle demande en réduisant le programme en matière de nombre de logements et proposant davantage de mixité et améliorant la situation existante, tant au niveau de l'habitabilité, que du traitement et restitution des éléments patrimoniaux de la façade avant, doit être envisagée ;

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 10/01/2024
Objet n° 08

Dossier 16-47146-2023 - Enquête n° 225/2023

Situation : Avenue de la Sapinière 37

Objet : construire une extension au-dessus de l'entrée du garage

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47146-2023 introduite en date du 16/08/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une extension au-dessus de l'entrée du garage sur le bien sis avenue de la Sapinière 37;

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.3 - implantation qui prescrit "Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée à : hors sol 1/6 de la superficie nette de la parcelle (OS : 16,66 %)", en ce que cette mesure est largement dépassée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/12/2023 au 18/12/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/08/2023 : dépôt de la demande;

14/09/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/10/2023 : réception des compléments;

27/11/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/12/2023 au 18/12/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/01/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est implantée en ordre ouvert et située le long de l'avenue de la Sapinière, dans le tronçon compris entre l'avenue de la Pinède à l'Ouest et l'avenue des Narcisses à l'Est;
- Le bien se compose d'une habitation et d'un second bâtiment abritant une piscine, reliés par une galerie vitrée et couverte, entourant une petite cour;
- L'ensemble des constructions est situé :
 - fortement en retrait par rapport à la voirie,
 - du côté de la limite mitoyenne de droite;
- Cette maison unifamiliale a été construite fin des années 1920, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-3741-1928 et divers permis d'urbanisme successifs ont été introduits au cours du temps pour des extensions ou des rénovations :
 - N° 16-29207-1983 pour une piscine couverte;

- N° 16-29586-1985 pour une galerie couverte;
- N° 16-40583-2012, pour une extension de l'habitation entre le bâtiment principal et le bâtiment arrière;
- N° 16-45795-2021 pour des transformations intérieures sans modification du volume;
- En dehors des aménagements carrossables et de terrasses, le jardin est végétalisé et en pleine terre;

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

- La construction d'un volume, en façade arrière, au niveau du rez-de-chaussée, en surplomb de l'entrée du garage, à toiture plate avec un recouvrement en EPDM et menuiseries en aluminium de teinte bordeaux;
- Le recouvrement de la façade de l'annexe existante en faïence murale de teinte gris clair;

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

- Le programme prévoit d'agrandir une habitation unifamiliale via la création d'un nouveau volume;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - cette extension se fait au profit d'un jardin d'hiver dans la prolongation de la salle-à-manger, supprimant de ce fait, tout éclairage naturel vers cette pièce;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension, se fait au rez-de-chaussée, à l'angle entre les deux ailes, en surplomb de l'entrée du garage situé au sous-sol;
 - la toiture est plate et simplement recouverte d'une étanchéité de finition peu esthétique;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - malgré les différentes modifications au cours de temps et couvertes par des permis d'urbanisme, la bâtisse a conservé une typologie patrimoniale;
 - bien que l'extension soit située en façade arrière et non visible depuis l'espace public, la typologie proposée est regrettable;
 - en effet, les larges baies vitrées avec des menuiseries en aluminium, en plus de la toiture plate s'intègre peu dans la composition générale;

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 relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
 - Le permis d'urbanisme n° 16-40583-2012 a déjà dépassé le maximum prévu pour l'occupation au sol en fonction des différentes surfaces, dans et au-delà des 40m de l'alignement;
 - En terme d'occupation au sol, tant la surface en-deçà des 40m à l'alignement que celle au-delà ont atteint et dépassé leur quota maximum;
 - Bien qu'en ce qui concerne le rapport plancher/sol, les surface restent dans les valeurs fixées, une telle augmentation de l'occupation au sol ne peut être envisagé;
 - En effet, l'extension prévue est située dans la surface proche de l'alignement (dans les 40m) et au niveau de cette zone, l'occupation au sol est dépassé d'environ 196 m²;
 - Considérant qu'au niveau de chacune de ces zones le quota est dépassé, il ne peut être envisagé d'agrandissement supplémentaire au niveau de l'emprise;
 - Considérant la volonté initiale du PPAS d'un habitat dans la verdure, que les agrandissements successifs mettent à mal, la demande ne peut être acceptée;
 - Par ailleurs, la typologie de cette extension est peu cohérente par rapport à la typologie de la bâtisse et reste anecdotique,

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 10/01/2024
Objet n° 09

Dossier 16-47311-2023 - Article 177 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Rue du Doyenné 56 - 58

Objet : Modification du permis 16/PFD/1739378, délivré le 14/06/2021, suivant l'article 102/1 du CoBAT

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47311-2023 introduite auprès de URBAN-DU en date du 23/10/2023;

Vu que la demande modifie, en application de l'article 102/1 du CoBAT, le permis d'urbanisme en vigueur

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis 16/PFD/1739378, délivré le 14/06/2021, suivant l'article 102/1 du CoBAT sur le bien sis rue du Doyenné 56 - 58;

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

Vu que les parcelles concernées par le projet bordent immédiatement le square Coghen et ses maisons des architectes De Koninck et Verbruggen, ensemble repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural;

Vu que la parcelle des numéros 60 et 62 de la rue du Doyenné, directement voisine du projet, accueille également un bâtiment repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural (Ecole Communale du Centre);

Considérant que le demandeur a obtenu, le 14 juin 2021, le permis d'urbanisme n° 16/PFD/1739378 qui a autorisé, sur le bien concerné, la démolition des bâtiments existants (travaux déjà réalisés) et la construction d'un ensemble immobilier composé, hors-sol, de 43 logements et de 5 espaces de bureaux et, en sous-sol, d'un niveau accueillant des caves, des locaux techniques, 39 emplacements de stationnement pour voitures et 70 emplacements de stationnement pour vélos;

Considérant que le 11 mars 2022, le permis d'urbanisme n° 16/PFD/1827241 a autorisé la modification du sous-sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

23/10/2023 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

21/11/2023 : notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins et de l'organisation de la séance de Commission de concertation;

27/11/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

10/01/2024 : séance de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis SIAMU favorable du 14/12/2023 (réf : T.1989.2644/13);

MOTIVATION DE L'ACTE

Considérant la situation existante :

Considérant que la situation existante de droit correspond aux deux derniers permis en vigueur à savoir le permis d'urbanisme n° 16/PFD/1739378 du 14/06/2021 modifié le 11 mars 2022 par le permis d'urbanisme n° 16/PFD/1827241 relatif au sous-sol;

Considérant que l'objet de la demande fait apparaître ce qui suit :

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis modificatif suivant l'article 102/1 du CoBAT;

Considérant que les modifications demandées concernent les points suivants dénombrés par le demandeur :

- Deux unités au rez-de-chaussée ont été regroupées en une seule. Il s'agit des unités E.O.1, 1ch, et E.O.2, studio, qui désormais forment un seul appartement de 2 chambres;

- L'unité C.0.3 au rez-de-chaussée était auparavant accessible directement en façade, en intérieur du site. Dans la situation projetée elle est accessible par le palier intérieur du rez-de-chaussée, dont la porte d'entrée commune se trouve rue du Square Coghen;
- Des briquettes collées ont été prévues sur le soubassement de la façade rue du Doyenné, au lieu de l'enduit sur isolant plus fragile et donc moins durable;
- Les garde-corps sur acrotères ont été adaptés aux exigences relatives à la sécurité santé;
- Certaines divisions de châssis ont été revues, notamment pour des questions de facilité d'entretien et de faisabilité technique;
- 2 colonnes ont été prévues sous le bâtiment « pont » rue du Doyenné, suite à des études de stabilité;
- La terrasse sur la toiture du bâtiment « pont », rue du Doyenné, a été supprimée;
- Le plan paysager a été adapté, notamment en fonction des modifications listées aux 2 premiers points;

Considérant qu'il a été constaté, à l'analyse des plans, d'autres modifications telles que :

- Modification des espaces en sous-sol avec suppression de locaux communs (comme les locaux nettoyage) et d'emplacements pour vélos;
- Modification de l'emprise de terrasses des blocs C et E;
- Suppression des sanitaires dans les locaux pour professions libérales dans les blocs A et G;
- Suppression des locaux « chaufferie » au sous-sol et implantation de PAC individuelles sur les toitures plates;
- Augmentation du niveau de l'acrotère du bâtiment avant (+10 cm et +15 cm pour le bloc A);
- Ajout d'un claustra sur la terrasse du R+3 arrière (Blocs A et E);
- Changement des garde-corps en verre par des claustras en bois (mais pas en façade avant);

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

Considérant que suite à l'obtention de ces permis, les études d'exécution et l'avancement du chantier ont entraîné quelques modifications mineures, dont certaines sont soumises à permis d'urbanisme;

Considérant qu'en termes de volumes, les plans montrent une légère augmentation du niveau des acrotères, suite au calcul de l'épaisseur du complexe de toiture plate verdurisée; que cette augmentation de la hauteur des acrotères n'est pas susceptible d'engendrer des nuisances supplémentaires par rapport au permis octroyé; que ceci est acceptable au vu des exigences techniques liées à cette modification;

Considérant que la suppression des locaux « chaufferie » au sous-sol suite au choix d'un chauffage par pompe à chaleur implique l'implantation de PAC individuelles sur les toitures plates;

Considérant que l'impact de ces PAC individuelles devrait être minimisé au maximum, étant donné les nuisances de bruit potentielles pour l'ensemble des habitants du complexe et/ou du quartier ;

Considérant qu'il y a lieu d'apporter des justifications techniques en termes acoustiques sur les choix posés dans le projet au niveau de l'implantation des PAC et de la mise en place ou non de caissons acoustiques ;

Considérant que la modification des espaces en sous-sol a entraîné la suppression de locaux communs (comme les locaux nettoyage) et d'emplacements pour vélos;

Considérant qu'il y a lieu de fournir toutes les prestations nécessaires en termes de locaux communs qu'exige la réglementation et que ces changements ne sont donc pas acceptables;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de diminuer l'offre en emplacements pour vélos au sein du projet; qu'une refonte du plan de parking peut être envisagée dans un souci pratique mais pas au détriment des parkings vélos;

Considérant qu'en termes d'aménagements intérieurs, les plans des appartements ont été revus et sont maintenant plus rationnels et engendrent moins de perte de place que précédemment;

Considérant que deux unités au rez-de-chaussée ont été regroupées en une seule; qu'il s'agit des unités E.0.1, 1ch, et E.0.2, studio, qui désormais forment un seul appartement de 2 chambres; que ceci n'engendre aucune objection;

Considérant que l'unité C.0.3 au rez-de-chaussée était auparavant accessible directement en façade, en intérieur du site; que dans la situation projetée elle est accessible par le palier intérieur du rez-de-chaussée, dont la porte d'entrée commune se trouve rue du Square Coghen; que ceci n'engendre aucune objection;

Considérant que les plans montrent la suppression des sanitaires dans les locaux pour professions libérales dans les blocs A et G; que cette modification n'est pas qualitative et ne permet pas d'offrir des prestations suffisantes en termes de bien-être au travail pour ces bureaux; qu'il y a lieu de les conserver;

Considérant que des briquettes collées ont été prévues sur le soubassement de la façade rue du Doyenné, au lieu de l'enduit sur isolant plus fragile et donc moins durable; que ceci n'engendre aucune objection étant donné le choix d'un matériau plus qualitatif, plus pérenne et plus en adéquation avec le contexte bâti environnant;

Considérant que les garde-corps sur acrotères ont été adaptés aux exigences relatives à la sécurité santé; qu'une lisse a été ajoutée sur le pourtour du bâtiment arrière;

Considérant qu'il peut être entendu que cette lisse soit nécessaire à la sécurité du personnel d'entretien des toitures plates verdurisées, il est cependant nécessaire de rappeler que des garde-corps doivent également être placés autour des terrasses afin de conserver le caractère inaccessible des toitures vertes; Considérant donc que cette modification des garde-corps sur acrotère n'engendre aucune objection autre que cette précision étant donné la cohérence que ces lisses supplémentaires apportent à l'architecture proposée;

Considérant que certaines divisions de châssis ont été revues, notamment pour des questions de facilité d'entretien et de faisabilité technique; que ceci n'engendre aucune objection étant donné la cohérence proposée dans les proportions des baies et de leurs divisions;

Considérant que 2 colonnes ont été prévues sous le bâtiment « pont » rue du Doyenné, suite à des études de stabilité; que ceci n'engendre aucune objection étant donné la bonne intégration de ces éléments dans la façade avant et dans la lecture du cheminement d'entrée sur le site;

Considérant que la terrasse sur la toiture du bâtiment « pont », rue du Doyenné, a été supprimée; que ceci n'engendre aucune objection étant donné que cette modification permet de supprimer l'éventuel effet mirador de cette terrasse dominant la rue;

Considérant par ailleurs que d'autres terrasses ont été modifiées au sein du projet; que globalement elles ne sont pas susceptibles de créer des nuisances supplémentaires à l'exception de la terrasse de l'appartement C.1.1 (1^{er} étage) dont la superficie a augmenté et qui est maintenant susceptible d'engendrer des vues directes sur la propriété voisine de gauche; qu'il y a donc lieu de réduire la superficie de cette terrasse à la superficie initialement autorisée;

Considérant que les plans montrent l'ajout d'un claustra sur certaines terrasses du R+3 arrière (Blocs A et E); que ceci n'engendre aucune objection en ce qu'il s'agit d'installations légères permettant d'augmenter le sentiment d'intimité sur certaines terrasses sans mettre en péril le bien-être des propriétés voisines, sans être visibles depuis l'espace public;

Considérant que les plans montrent un changement des garde-corps en verre par des claustras en bois sur l'ensemble du projet mais pas en façade avant; que ce changement est bienvenu en ce que l'utilisation du bois pour ces garde-corps est cohérente avec l'ensemble des matériaux choisis au sein du projet et répond judicieusement au bois utilisé pour les claustras;

Considérant qu'il y a lieu de proposer une cohérence sur l'ensemble des façades en remplaçant également les garde-corps en verre présents en façade avant par des garde-corps en bois;

Considérant que le plan paysager a été fortement modifié; que les nouvelles clôtures fractionnent les espaces extérieurs; que les parterres placés initialement devant les fenêtres des logements A.0.1, B.0.4 et F.0.3, situés en rez-de-chaussée, ont disparu, réduisant significativement la sensation d'intimité pour ces logements; qu'il n'existe plus aucune notion d'espace commun au sein du site puisque toutes les surfaces ont été dévolues à des unités individuelles (C.0.3, E.0.1 et E.0.2); qu'un large chemin carrossable est aménagé jusqu'en fond de parcelle sans que le matériau ne soit précisé dans la légende;

Considérant que, suite aux explications fournies en séance, il est précisé par le demandeur que les aménagements des abords ont été transformés dans un souci de meilleur entretien et de bonne gestion de ces espaces ; qu'il est précisé que le passage pompier est prévu en dalles gazon et petites plantations, ce qui n'était pas clair sur les plans ; que les aménagements nécessaires aux accès PMR sont intégrés dans des aménagements prévus en « jouissance privative » pour les appartements du rez-de-chaussée en tant que servitude ; que les clôtures sont prévues en châtaignier afin de préserver la continuité visuelle entre tous les espaces verdurisés, tout comme la clôture avec la partie de parcelle vendue au voisin qui restera naturelle ; que la suppression de l'aspect collectif du jardin participe à l'apaisement des tensions avec le voisinage qui craignait des nuisances de bruit liées à l'utilisation d'un jardin collectif ; qu'afin de s'assurer d'une cohérence dans l'entretien des jardins, les actes de base prévoient une gestion « collective » des jardins au prorata de la jouissance de ces espaces pour les différents propriétaires, ce qui est de nature à garantir une qualité et une cohérence des espaces verts au sein du projet ; que suite à ces explications données en séance, ces aménagements semblent cohérents et bien réfléchis et ne n'engendrent pas d'objection ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de concertation suite à la prescription particulière 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE;

Considérant que dans cette zone, la modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger;

Considérant ici que les modifications apportées au projet initial au niveau des façades visibles depuis l'espace public améliorent la qualité de l'architecture proposée par plus de cohérence, notamment en termes de matérialité (garde-corps, soubassement) et de proportion des baies et de leurs divisions; que ceci contribue à mieux intégrer le projet dans son contexte bâti et non bâti;

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

- Apporter des justifications techniques en termes acoustiques sur les choix posés dans le projet au niveau de l'implantation des PAC et de la mise en place ou non de caissons acoustiques ;
- Ne pas supprimer les sanitaires dans les locaux pour professions libérales dans les blocs A et G;
- Fournir toutes les prestations nécessaires en termes de locaux communs (pas de suppression de locaux exigés par la réglementation comme les locaux d'entretien);
- Ne pas diminuer l'offre en emplacements pour vélos au sein du projet;
- Placer des garde-corps autour des terrasses sur les toitures plates afin de conserver le caractère inaccessible des toitures vertes (sauf pour entretien);
- Réduire la superficie de la terrasse de l'appartement C.1.1 à la superficie initialement autorisée;
- Remplacer les garde-corps en verre présents en façade avant par des garde-corps en bois dans un souci de cohérence;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 10/01/2024
Objet n° 10

Dossier 16-47209-2023 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Chaussée d'Alseberg 617 - 619

Objet : modifier le permis d'urbanisme n° 16-45306-2020 en application de l'article 102/1 du CoBAT, à savoir, changer l'affectation de l'équipement en commerce, créer un logement supplémentaire, réaménager le 2^{ème} étage, créer une mezzanine, créer une lucarne supplémentaire en façade avant et modifier la façade principale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47209-2023 introduite en date du 29/09/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis d'urbanisme n° 16-45306-2020 en application de l'article 102/1 du CoBAT, à savoir, créer un logement supplémentaire, réaménager le 2^{ème} étage, créer une mezzanine, créer une lucarne supplémentaire en façade avant et modifier la façade principale sur le bien sis chaussée d'Alseberg 617 - 619;

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

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection de l'estaminet à l'enseigne « Au vieux Spijrtigen Duivel », classé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04/05/2010;

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

29/09/2023 : dépôt de la demande;

18/10/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/10/2023 : réception des compléments;

04/12/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et d'instance à consulter dans le cadre de la procédure : la CRMS;

10/01/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 04/12/2023 et émis le 20/12/2023 :

Avis de la CRMS :

La CRMS estime que le projet de la maison à front de rue n'a pas gagné en qualité et constituera un nouveau voisinage très peu valorisant pour le bien classé et de manière générale, pour l'enfilade de la rue : architecture de faible qualité, lucarnes de taille démesurée (quid d'ailleurs de la gestion des descentes d'eau ?), rythme et composition (horizontale) des ouvertures, parements, matérialité et chromatique de la façade ... Par ailleurs, le dossier n'a pas été modifié sur le projet des écuries sur lequel la CRMS s'était positionnée défavorablement : pour rappel : https://crms.brussels/sites/default/files/avis/672/UCL20397_672_PU_Alseberg_617_619.pdf

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 04/12/2023;

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 :

- Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-45306-2020 et portant sur le bien a été notifié le 31/12/2021;
- Qu'il est en vigueur jusqu'au 31/12/2024, et que sa mise en œuvre a été entamée le 03/08/2022 sans interruption de travaux;
- Que ce permis d'urbanisme antérieur autorise de rénover et agrandir un immeuble comportant un bâtiment avant et des écuries en intérieur d'îlot, de changer l'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment avant en équipement (cabinet dentaire) et de créer un logement dans le bâtiment en intérieur d'îlot;
- Considérant que ce permis d'urbanisme en vigueur au jour du dépôt de la présente demande, fait l'objet d'une demande de modification en application de l'article 102/1 du CoBAT par le dépôt de la présente demande n°16-47209-2023 en date du 29/09/2023;

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

- Considérant que la modification du permis d'urbanisme en cours tend à :
 - Modifier l'affectation de l'équipement (cabinet dentaire) en commerce;
 - Créer un logement supplémentaire au rez-de-chaussée, suite à la réduction de la surface dédiée au commerce;
 - Réaménager le 2^{ème} étage avec des modifications structurelles;
 - Créer une deuxième lucarne sur le pan avant de la toiture principale;
 - Modifier les baies en façade avant;
 - Modifier les matériaux et teintes de parement de la façade avant;
- Considérant que la demande répond aux critères cumulatifs requis par l'article 102/1 du CoBAT, à savoir:
 1. les modifications demandées ne portent pas sur des travaux déjà réalisés;
 2. la modification ne porte que sur les droits issus du permis 16-45306-2020 qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
 3. tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le CoBAT ou les délais pour les intenter sont épuisés;
- Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 102/1 - alinéa 1 du CoBAT est d'application;

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

- Le principe constructif initial, d'une rehausse en sein privatif et non sur la mitoyenneté du bâtiment classé du « Spijrtigen Duivel », est maintenu;

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

- en matière de programme :
 - la demande modifiée, prévoit un logement supplémentaire au niveau du rez-de-chaussée en réduisant la surface, dévolue initialement à de l'équipement;
 - par ailleurs le solde de cette surface devient un espace commercial, accessible depuis la voirie mais dont la partie arrière est dévolue au nouveau logement et ne comporte plus, donc, d'accès au jardin;
 - le nouveau logement au rez-de-chaussée comporte deux chambres et l'accès au jardin;
 - il est conforme aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et ne suscite pas d'objection;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la hauteur globale est réduite d'environ 1,70m, suite à un réaménagement des hauteurs existante des différents plateaux;
 - la nouvelle lucarne, sur le pan de façade avant, répond à celle déjà octroyée ainsi qu'à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - mais propose une forme de symétrie peu intéressante dans la composition de façade ;
 - une vue droite, étant obligatoire pour chaque logement, il y a lieu de plutôt proposer une terrasse rentrante afin d'affiner la lecture de cette façade avant ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin est clos par une haie, suite à la division des deux parcelles, celle comportant le logement en intérieur d'îlot et accessible depuis le carré Tillens et l'autre, l'immeuble de logements et commerce;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le local vélo est placé de l'autre côté du hall d'entrée qui est agrandi en prenant de la surface sur la commerce;

- ces vélos sont stockés via un système d'accroche au mur;

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

- application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
- les modifications par rapport au permis initial sont de piètres qualité au niveau de la composition de façade et tendent à dévaloriser le bien classé, au sein de la perspective de la chaussée d'Alseberg;

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

- revoir la composition de façade en améliorant les proportions et en animant davantage via un jeu de pleins et de vides et de matérialité;
- renoncer à la lucarne de gauche et en faire une terrasse rentrante ;

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 composition de façade ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de proposer davantage de qualité au niveau du traitement de la façade avant ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, 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 10/01/2024
Objet n° 11

Dossier 16-47192-2023 - Enquête n° 216/2023

Situation : Avenue de la Floride 11

Objet : transformer, étendre et rénover une maison d'habitation unifamiliale, revoir l'aménagement des abords, implanter une piscine non couverte

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47192-2023 introduite en date du 15/09/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer, étendre et rénover une maison d'habitation unifamiliale, revoir l'aménagement des abords, implanter une piscine non couverte sur le bien sis avenue de la Floride 11;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 51 Quartier Floride-Langeveld - approuvé par Arrêté Royal en date du 15/04/1988, et 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 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 :
 - article 1.3.1 (zone de retrait latéral)
 - article 1.5 (toiture)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/12/2023 au 18/12/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Un riverain fait les observations suivantes :*
 - *Tous les arbres existants ne sont pas repris dans les plans ni dans la situation existante ni dans la situation projetée. A noter que dans les plans de la situation de fait/de droit, il est repris la situation projetée au niveau du jardin. Qu'en est-il du magnifique grand magnolia et des 2 pommiers existants? Il serait très regrettable de procéder à leur abattage;*
 - *l'élargissement de la fenêtre projetée (chien assis) côté sud, au dernier étage (2e): la taille est-elle conforme puisque c'est un vis-à-vis direct vers son habitation?*
 - *l'extension par un salon d'été avec l'agrandissement de la terrasse va amener encore une plus grande bétonisation de la parcelle. Est-ce conforme? L'ajout d'une terrasse au-dessus de cet espace supplémentaire semble également peu propice au respect de l'intimité des voisins vu les aménagements prévus au niveau de la végétation existante (et à venir);*
 - *Qu'en est-il des aménagements annexes nécessaires ou fréquents à la construction d'une piscine: qu'en est-il de l'implantation de la pompe ou de l'éventuelle chaudière et des raccordements non repris dans les plans? Une poolhouse est-elle également prévue?*
 - *Un éclaircissement au niveau du paragraphe concernant le décaissement serait utile sachant que l'accès latéral existant van être agrandi permettant le placement de fenêtres pour le bureau prévu en sous-sol;*
 - *Comment va s'effectuer le passage des engins (pelles,..) pour pouvoir creuser en vue des travaux de la piscine/ extension de la terrasse et nouvel espace à l'arrière de la maison/ décaissement vu le peu d'espace côté latéral gauche (sud) avec la haie existante jouxtant la clôture entre leurs 2 terrains?*
- *Le Comité de Quatier Floride/Langeveld fait les observations suivantes :*
 - *Etendre la maison par l'ajout d'une extension en façade arrière : Le PPAS 51 (1.3.5.) précise que la construction doit être limitée à 15 m. Le bâtiment existant étant construit sur 15.50m, les membres s'opposent à la construction d'une extension de 4.30m, de plus surmonté d'une terrasse qui permet des vues directes chez les voisins.*
 - *Dérogation PPAS 51 (1.3.1) et (1.5) : ils ne voient pas d'inconvénient*
 - *La demande de permis d'urbanisme est incomplète sur plusieurs points:*
 - *Il n'est mentionné nulle part une bétonisation d'une partie du jardin, plus précisément la terrasse; il en résulte une diminution drastique de l'espace vert si l'on prend aussi en considération l'installation de la piscine.*
 - *Comment l'eau de la piscine va-t-elle être chauffée ? via une pompe à chaleur qui sera installée où ? nuisances sonores ?*
 - *Comment l'eau de piscine va-t-elle être évacuée ?*

- Les propriétaires prévoient-ils un pool house ?
- Pour la construction de la piscine, un magnifique magnolia devra être abattu, ce qui n'apparaît nulle part. Ils s'y opposent;
- Idem pour les deux pommiers
- Comment vont-ils protéger le magnifique prunus à l'entrée, le long du passage qui permettra l'accès des engins de chantier ? La piscine se présente-t-elle sous forme de coque rigide ?
- Ce corridor qui sera emprunté pour les travaux devra vraisemblablement être dégagé de ses haies mitoyennes; qu'est-il prévu de replanter ?
- Pas de demande spécifique pour créer une fenêtre en 4 éléments côté sud (cour anglaise);

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais en fonction des procédures et des plans modifiés;

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

15/09/2023 : dépôt de la demande;

30/10/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

23/11/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/12/2023 au 18/12/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/01/2023 : 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 Technique de la Voirie sollicité en date du 23/11/2023 et émis le 20/12/2023 - pas de remarques;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 23/11/2023 et émis le 03/01/2024 :
Considérant que le RCU Eaux ne semble pas respecté : veillez à ce que toutes les eaux de pluies soient être gérées sur la parcelle (pas de renvoi à l'égout);
Considérant que des colonies de martinets sont présentes dans le quartier et que cette espèce est protégée et en diminution drastique sur la Commune;
Considérant que la demande porte, entre autres, sur la construction d'une piscine;
Considérant que le dossier ne comporte pas d'informations relative :
 - aux installations techniques de la piscine (pompe à chaleur,...);
 - à un probable éclairage sur le pourtour de la piscine;
 - au volet prévu pour la piscine;
 - à la gestion des eaux de piscine (vidange, back wash),

Avis favorable à condition :

- de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash;
- de prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune;
- de limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);
- de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels);
- de fournir des plans localisant toutes ces installations techniques;
- ne pas placer de parois de balcons en verre (car ce type de paroi est responsable d'énormément de collisions mortelles d'oiseaux) et de placer une structure visible;
- Ne pas prévoir les travaux de la mi-avril à la mi-août si des oiseaux nidifient sur place;
- Placer des nichoirs sur le bâti;

Nichoirs martinets

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

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 principalement d'immeubles de logements implantés en ordre ouvert ou par groupements, et en retrait par rapport à l'alignement;

- La maison d'habitation unifamiliale faisant l'objet de la demande, est une construction issue du permis d'urbanisme n° 16-13952-1948;
- Le bien présente un gabarit R + 2 + toiture à versants. Elle s'implante perpendiculairement à la rue et en longueur dans la parcelle;
- La zone de recul est aménagée de manière paysagère, au même titre que l'ensemble des abords;
- La maison voisine de droite, n° 9 présente de belles qualités patrimoniales, et est principalement orientée vers le projet;
- La maison voisine de gauche, n° 15, présente également de belles qualités patrimoniales et est également principalement orientée vers le projet, tout en présentant une profondeur de bâtisse bien plus importante que la bien faisant l'objet de la demande;

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

- La présente demande vise un objectif double :
 - Transformer et rénover la maison existante se trouvant dans son état d'origine (années 1950);
 - Revoir l'aménagement des abords en ce compris l'implantation d'une piscine;

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

- La volonté de transformation découle du simple fait qu'il est souhaité de pouvoir offrir, à chacun des enfants, sa propre chambre tout en disposant de pièces complémentaires vouées au télétravail, à l'accueil d'invités, etc. Pour ce faire, et afin de préserver la maison de travaux trop envahissants, il est question de :
 - Coloniser les terrasses avant et arrière :
 - La terrasse avant, s'ouvrant sur la rue, est peu voire pas exploitée. Elle suppose non seulement une perte de place considérable pour la chambre mais constitue un risque d'infiltration d'eau au sein des espaces de vie puisqu'ouverte aux intempéries. Il en va de même pour la terrasse arrière déjà colonisée et annexée à la chambre par les propriétaires précédents. Récupérer cette surface permet un nouvel aménagement offrant des chambres plus confortables et nouveaux espaces sanitaires. Il est à noter que les interventions menées au droit des façades seraient rendues invisibles par la mise en peinture complète de la maison. En effet, la brique rougeâtre serait peinte en blanc tandis que les châssis seraient de teinte noir. Toutefois, il est regrettable de transformer l'entièreté de la terrasse en creux en façade avant, car elle participe à la composition de l'ensemble et offre un bel équilibre de pleins et de vides ;
 - Remplacer la toiture existante par une toiture à deux versants :
 - La toiture existante, présentant 4 versants, suppose une perte de place considérable en pied de toiture. Il est ici demandé de pouvoir remplacer cette toiture par une toiture à deux versants tel que constaté à bon nombre d'endroits dans l'Avenue. En outre, il est demandé de pouvoir agrandir une lucarne existante et isoler la toiture à l'aide de la méthode sarking (isolation sur charpente), cette intervention supposant une légère rehausse des niveaux finis. C'est au second étage que seraient implantées les 3 chambres enfants. Néanmoins, l'option de la création d'un pignon dans la continuité du plan de la façade avant, qui plus est, recouvert par un colombage, rend l'ensemble imposant et hybride au regard de la typologie de l'époque de construction de la maison (fin des années 1940) et qui sera déformée par l'ajout d'éléments stylistiques antérieurs;
 - Étendre la maison par l'ajout d'une extension en façade arrière :
 - Il est demandé de pouvoir ajouter, en façade arrière, un volume secondaire s'ouvrant sur le jardin et sa piscine. Ledit volume, essentiellement vitré, s'articule en transition entre les espaces de vie et nouveaux aménagements extérieurs conçues par l'Architecte-Paysagiste Christobald Poncelet.
 - Finalement, il est précisé qu'une portion du sous-sol serait décaissée en vue de permettre l'implantation d'une dalle de sol avec isolation tout en conservant une hauteur sous plafond adéquate. Cette surface isolée, limitée à la moitié arrière du sous-sol, serait utilisée comme espace bureau (home working), serait implantée à l'écart des pièces de vie et serait accessible via un accès latéral existant et indépendant de la maison;
 - Le projet est accompagné du réaménagement paysager de la parcelle et de la création d'une piscine non couverte dans l'axe de la maison et au centre du jardin. L'intervention paysagère se veut ici parfaitement intégrée, ne supposant aucun remaniement important du terrain et faisant essentiellement appel à des plantations indigènes. Toutefois, les aménagements liés à la piscine

nécessitent l'abattage de 3 arbres, qui ne sont pas sollicités dans la demande. Cet aspect du projet est regrettable, du moins en ce qui concerne le magnolia;

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

- en matière de programme :
 - la nomenclature de la maison unifamiliale est conservée et ses qualités d'habitabilité sont améliorées, notamment de par l'ajout de l'extension arrière et du remaniement de la toiture ;
 - le projet prévoit de doter la maison d'espaces de vie plus généraux et davantage orientés vers le jardin, ainsi que des espaces de chambres plus vastes et des espace de travail;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet conserve la hiérarchie des volumes existante;
 - le gabarit principal sera agrandi vers l'arrière et sur un niveau en vue d'améliorer le confort des espaces de vie. Cette extension, couverte par une toiture plate, permettra d'offrir une vaste terrasse pour la chambre à coucher principale. Toutefois, vu la présence du jardin, il est nécessaire de limiter les proportions de cette terrasse en y prévoyant des abords paysagers et pérennes;
 - en façade principale, la terrasse en creux sera comblée en vue d'agrandir la chambre avant. L'équilibre des pleins, des vides et des creux, conservé de par la zone d'accès en retrait, est toutefois perturbé. Il s'indique de conserver une terrasse en creux, même de moindre profondeur ;
 - la toiture sera modifiée par l'agrandissement de la lucarne latérale, tout en permettant d'en conserver la lisibilité. Les versants en façade avant et arrière seront redressés afin de former des pignons. Vu ce qui précède, il s'indique d'inscrire le pignon de la façade avant en retrait et d'y prévoir une typologie stylistique plus cohérente avec la période de construction de la maison ;
 - la zone de retrait latérale de gauche sera entamée en vue d'y aménager un accès aux espaces de travail, et ce depuis l'extérieur. Les aménagements paysagers existants devront être préservés ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet prévoit le réaménagement paysager de la parcelle, en y intégrant la nouvelle piscine non couverte présentant des proportions à l'échelle de la parcelle;
 - le projet ne renseigne pas d'abattage d'arbres alors qu'il semble que certains sujets soient menacés par les nouvelles constructions, ce qui ne peut se concevoir;
 - les aménagements prévus en zone latérale de gauche semblent y conserver les aménagements paysagers de transition;
 - les dispositifs techniques nécessaire au fonctionnement de la piscine nécessitent d'être intégrés à la maison afin d'éviter la dissémination d'éléments pouvant générer des nuisances sonores envers le voisinage;
 - le portail proposé est prévu largement ajouré ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage pour y stationner une voiture;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - l'ampleur du projet engendre l'application du 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 le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
 - Dérogation au PPAS n° 51 - article 1.3.1 (zone de retrait latéral) :
 - La dérogation concerne la lucarne présente dans le versant nord de la toiture (retour vers les dimensions définies par la situation de droit) mais également le très léger débordement de toiture créé par la transformation d'une toiture 4 versants en une toiture 2 versants. Il est ici rappelé qu'au sujet de la lucarne, il s'agit d'un simple retour vers les proportions de droit tandis que la transformation de toiture s'inscrirait parfaitement dans le cadre bâti considérant la typologie des maisons avoisinantes;
 - Dérogation au PPAS n° 51 - article 1.5 (toiture) :
 - La dérogation concerne la largeur des lucarnes envisagées. Bien que la lucarne sise sur le versant nord retrouverait ses proportions d'origine et autorisées par permis d'urbanisme, la lucarne sise sur le versant sud présenterait elle une largeur totale de 5,15m. Cette lucarne serait peu visible depuis l'espace public, serait conforme au RRU et améliorerait considérablement la qualité de vie au sein de la chambre 05;

- Dérogation non avérée au PPAS n° 51 - article 1.3.2 (gabarit) :
 - Cette prescription prévoit, dans la zone de bâtisse de 20m au plan du PPAS, de permettre de développer un bâtiment présentant 15m de profondeur (volume principal). Le projet tel que présenté propose un gabarit d'annexe de 4,30m ajouté à la profondeur de la maison 15,52m (gabarit préexistant à l'entrée en vigueur du PPAS), soit une profondeur totale de 19,82m, ce qui se conforme au prescrit du PPAS. Cette profondeur de bâtisse supplémentaire ne se développe pas en mitoyenneté ce qui assure une transition paysagère entre les parcelles et un désenclavement du terrain voisin. La hiérarchie des volumes est respectée;

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

- Préserver la terrasse en creux en façade avant, quitte à en réduire la profondeur, et harmoniser les garde-corps avec ceux du rez ;
- Revoir la composition de la rehausse de la toiture en façade avant, en inscrivant le pignon, en retrait significatif, et y prévoir une typologie stylistique plus cohérente avec la période de construction de la maison (renoncer au colombage) ;
- Réduire la superficie de la terrasse prévue sur la toiture plate de l'extension arrière, en prévoyant des aménagements paysagers et pérennes sur son pourtour ;
- Revoir le plan paysager du projet en y indiquant les arbres à abattre (2 pommiers) + solliciter les abattages dans le formulaire de demande, en y maintenant le magnolia et l'ensemble des arbres en fond de parcelle, en y indiquant les replantations compensatoires, en revoyant les dimensions et la position de la piscine en conséquence, et en situant les installations techniques liées au fonctionnement de la piscine dans le sous-sol de la maison ;
- Limiter les interventions en zone latérale de gauche afin d'assurer le maintien et la survie des aménagements paysagers arbustifs existants;
- Répondre aux conditions du Service de l'Environnement en ce qui concerne la gestion des eaux, les équipements techniques de la piscine, et l'engagement concernant la pose de nichoirs;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation et l'extension de la maison peuvent s'envisager moyennant des modifications légères;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement tant bâti que paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que certaines précisions seront apportées quant aux aménagements paysagers et au fonctionnement de la piscine;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, articles n°1.3.1, et 1.5 - 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 10/01/2024
Objet n° 12

Dossier 16-47194-2023 - Enquête n° 217/2023

Situation : Avenue du Hoef 31

Objet : transformer et agrandir une maison unifamiliale mitoyenne et mettre en conformité des situations de fait au niveau de la façade principale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47194-2023 introduite en date du 20/09/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et agrandir une maison unifamiliale mitoyenne et mettre en conformité des situations de fait au niveau de la façade principale sur le bien sis avenue du Hoef 31;

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° 3.2.1 - profondeur qui prescrit "Les périmètres constructibles correspondent aux périmètres des zones rouges du plan. La profondeur maximum des constructions principales et des annexes, est indiquée au plan en nombre de mètres", en ce que la terrasse dépasse cette profondeur en s'alignant aux murs œillères;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n° 4 - profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que le nouvel escalier dépasse la profondeur des 2 biens mitoyens;
 - non-respect de l'article n° 6 - hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal", en ce que suite à l'isolation par l'extérieur de la toiture, celle-ci dépasse ponctuellement la hauteur des 2 toitures mitoyennes;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/12/2023 au 18/12/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *opposition à la terrasse au 1^{er} étage et demande d'y renoncer ou de la reculer d'au moins 1,90m;*
- *inquiétudes et opposition par rapport à l'isolation par l'extérieur tant au niveau des façades qu'au niveau de la toiture;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

20/09/2023 : dépôt de la demande;

02/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/12/2023 au 18/12/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/01/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé d'immeubles de logement et de maisons unifamiliales;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande a été construite en mitoyenneté et en recul dans les années 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-6208-1931;
- La demande de permis d'urbanisme n° 16-7827-1933 a octroyé la construction d'une annexe en façade arrière, le long de la mitoyenneté de droite, sur la plateforme au 2^{ème} étage;
- En situation existante de fait, il apparaît diverses modifications, telle que l'alignement de la façade arrière du rez-de-chaussée, la construction d'une terrasse sur pilotis, le remplacement de la porte d'entrée et de garage et diverses modifications mineures au niveau du cloisonnement intérieur;
- Le jardin est situé ½ étage plus haut que la chaussée et le rez-de-chaussée comporte des locaux techniques et le garage, les pièces de vies sont situées à partir du 1^{er} étage;
- La maison mitoyenne de droite, n° 29 avenue du Hoef, est de même typologie et gabarit et est sensiblement plus profonde. La pente de toiture est légèrement différente mais avec un faîte plus haut;
- La maison mitoyenne de gauche, n°15 avenue de Sumatra, fait l'angle avec l'avenue de Sumatra et elle comporte, de ce fait, une profondeur plus importante;

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

- La démolition de la terrasse en infraction et la reconstruction d'une nouvelle terrasse entre les murs œillères et la construction d'un escalier central vers le niveau du jardin;
- L'isolation de la façade arrière avec une finition en crépi de ton terre-cuite;
- L'isolation de la toiture par l'extérieur et repose d'une tuile identique;
- L'isolation des lucarnes existantes, avec un nouvel habillage en zinc naturel;
- L'isolation des toitures plate;
- Modifier l'annexe au 2^{ème} étage;
- Le placement d'une descente d'eau pluviale en zinc naturel en façade avant, au niveau de la zone de recul, ainsi qu'en façade arrière;
- Le placement de nouveaux couvre-murs en pierre bleue;
- La réunion des deux baies en façade arrière au 1^{er} étage;
- L'aménagement d'une nouvelle terrasse sur la plateforme au 2^{ème} étage;
- L'aménagement d'une terrasse au niveau du jardin;
- Le remplacement des châssis en façade arrière par des châssis en aluminium avec modification des divisions et dimensions et de teinte gris foncé RAL 8002;
- La démolition de la cheminée dans le versant arrière de la toiture;
- La modification de la finition de la corniche avec une peinture blanche;
- L'aménagement d'une nouvelle salle-de-bain au niveau des combles

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

- Le programme prévoit de rénover une maison unifamiliale, tout en augmentant ses performances énergétiques et en mettant en conformité divers éléments;

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

- La façade arrière est également visible depuis l'espace public, au regard de son implantation à proximité de l'angle formé par les deux voiries et les zones de retrait latérales des habitations de l'avenue de Sumatra;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - les espaces de vie sont réaménagés et agrandis via la suppression de cloisons et le réaménagement du 1^{er} étage;
 - la cuisine est en effet agrandie et constitue un nouvel espace de vie répondant aux habitudes d'habitabilité actuelles;

- l'aménagement d'une salle-de-bain supplémentaire au niveau des combles est acceptable et permet d'augmenter le confort d'habitabilité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'alignement du plan de la façade arrière, semble dater de la construction du bien et n'avait induit aucune dérogation ni préjudice pour les parcelles voisines;
 - cet alignement peut être mis en conformité;
 - l'isolation de la façade arrière, reste comprise dans les profils de construction des biens qui lui sont mitoyens et considérant que cette façade est également visible depuis l'espace public, une éventuelle dérogation à l'article 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'alignement, au regard de l'article 21/2 de l'arrêté de minime importance, le dépassement de l'alignement, inférieur ou égal à 14cm, ne nécessite pas l'avis du Fonctionnaire Délégué;
 - l'aménagement de la terrasse sur la plateforme au 2^{ème} étage, n'induit aucune vue et est conforme au Code civil en matière de servitudes de vues;
 - la construction de la terrasse au 1^{er} étage avec l'escalier menant au niveau du jardin, bien que conforme au Code civil en matière de servitudes de vues, induit une dérogation au PPAS en ce qui concerne la profondeur;
 - cependant au regard des prescriptions de l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, la profondeur est conforme, considérant l'alignement sur le profil du bien le plus profond sans pour autant dépasser la profondeur du bien le moins profond de plus de 3m;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - une terrasse, en pierre bleue, d'un peu plus de 15m² est aménagée au droit de l'escalier, en partie centrale du jardin;
 - au regard de l'impact conséquent sur la parcelle, il y a lieu de rapprocher cette terrasse au droit de la façade arrière, quitte à déplacer l'escalier ou à le positionner le long de la façade arrière;
 - une surface de 15m² peut être maintenue;
 - la zone de recul reste conforme à la situation existante de droit mais ne peut en aucun cas comporter d'emplacement de parking;
 - en effet, l'accès carrossable ne sert qu'à accéder au garage;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage pour un véhicule est conservé;
 - cependant la zone de recul ne peut en aucun cas comporter d'emplacement extérieur, tel qu'indiqué au niveau de la demande de permis d'urbanisme;
 - il y a lieu de supprimer toute notion de parking extérieur autant au niveau des plans qu'au niveau des formulaires de demande de permis d'urbanisme;
 - en effet, le Règlement Régional d'Urbanisme interdit l'utilisation de la zone de recul en espace de parking;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - de nouvelles descentes d'eau pluviales sont prévues au niveau des façades;

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

- Motif d'enquête publique relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS, article 3.2.1 - profondeur :
 - La profondeur indiquée au plan est de 13m;
 - Le bien est antérieur à l'entrée en vigueur du PPAS n° 51, ainsi que la construction de l'annexe au 2^{ème} étage;
 - Cependant, ce bien comporte en situation existante de droit une profondeur de 13m, conformément au PPAS;
 - L'adjonction de la terrasse en infraction, autant que la nouvelle terrasse proposée dépasse cette profondeur de plus d'1m;
 - Considérant que cette dérogation est uniquement induite par l'aménagement d'une terrasse supplémentaire, au sein d'une parcelle qui peut comporter une large terrasse au niveau du jardin, celle-ci ne peut se justifier;
 - Il y a lieu de revenir à la situation de droit et proposer un escalier menant au niveau du jardin, au droit de l'accès depuis l'espace vie;
 - Cet escalier peut être élargi si nécessaire, tout en conservant un recul d'au moins 1,90m par rapport aux mitoyennetés;

- Motif d'enquête publique relatif à l'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 :
 - article 4 du Titre I du RRU concernant la profondeur :
 - L'escalier induit un dépassement conséquent de la profondeur et ayant un impact en terme de vues plongeantes sur les parcelles voisines;
 - Considérant qu'il est demandé de rapprocher la terrasse du jardin, du plan de la façade arrière et que pour une jouissance maximale de cet espace, l'escalier doit être déplacé;
 - Dès lors, positionner l'escalier le long de la façade arrière, permettrait de profiter d'un espace maximal de terrasse ainsi que de limiter significativement la dérogation à la profondeur, et ce, tout en limitant les vues plongeantes sur les parcelles voisines;
 - article 6 du Titre I du RRU concernant la hauteur :
 - Le dépassement dû à l'isolation se fait ponctuellement;
 - Considérant que la hauteur du faite reste en-deçà et que ces légers dépassements ponctuels ne sont en aucun cas susceptible de porter préjudice en terme de perte de vue ou perte d'ensoleillement, la demande est acceptable;
 - D'autant plus qu'au regard des volontés écologiques actuelles en matière de performances énergétiques, l'ensemble des habitations sont à terme vouées à être isolées;
 - Par ailleurs, la skyline est conservée;

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

- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier :
 - les modifications au niveau des deux façades sont visibles depuis l'espace public;
 - cependant la façade arrière comporte en situation existant moins de caractéristiques patrimoniales à conserver et les modifications, autant au niveau des menuiseries que de l'isolation et la modification des baies peuvent être envisagés;
 - en ce qui concerne la façade avant, le bois des menuiseries est conservé ainsi que l'apparence des châssis, ce qui est souhaitable;
 - tout comme la remise en teinte blanche de la corniche, ces modifications participent à maintenir la typologie originelle et qualitative de la façade avant;
 - cependant le remplacement de la porte de garage et de la porte d'entrée, suscitent davantage d'objections;
 - en effet, bien que la nouvelle porte d'entrée, puisse s'apparenter en ce qui concerne la typologie en proposant des ferronneries qui tentent de restituer le langage des garde-corps typiques, la porte de garage est de piètre qualité typologie;
 - il y a lieu de proposer des ouvertures avec ferronneries, similaire à la situation de droit et inspiré autant des garde-corps que de la porte d'entrée et de maintenir le matériau bois;
 - la nouvelle descente d'eau pluviale prévue en façade avant est dommageable pour l'esthétique de la façade, il y a lieu de conserver les décharges actuelles;

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

- Renoncer à la terrasse au 1^{er} étage et prévoir un accès direct vers le jardin;
- Rapprocher la terrasse du jardin, au droit de la façade arrière;
- Positionner l'escalier, le long de cette façade tout en conservant des reculs d'1,90m de part et d'autre par rapport aux mitoyennetés;
- Supprimer toute notion de parking extérieur tant au niveau des plans que des formulaires de demande de permis d'urbanisme;
- Restituer des éléments de décors au niveau de la porte de garage, tels que des ouvertures avec des ferronneries semblables à celles de la porte d'entrée et d'inspiration des garde-corps;
- Renoncer à la pose d'une descente d'eau pluviale en façade avant quitte à la prévoir en arrière de la façade avant ;

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 s'agit d'éléments de décors et d'aménagements
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'esthétique de la façade avant doit être préservée;

- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que l'escalier doit être déplacé, la terrasse au 1^{er} étage, supprimée;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°6 et refus de la dérogation au PPAS 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 10/01/2024
Objet n° 13

Dossier 16-46679-2022 (article 126/1) - Enquête n° 220/2023

Situation : Rue Vanderkindere 295 - 297

Objet : mettre en conformité les actes et travaux suivants : régularisation de la vitrine et de l'incorporation de l'entrée cochère dans la surface commerciale (entre 1961 et 1995), régularisation de l'incorporation de la partie logement du commerce dans la surface commerciale, régularisation de la construction de petites annexes afin de relier l'immeuble avant et le bâtiment arrière (entre 1961 et 1996); projet d'aménagement d'une boulangerie et de son atelier attenant, couverture de la cour arrière et ajout d'une hotte à l'arrière de l'immeuble - modification de la demande en application de l'article 126/1 du CoBAT : déplacement de l'atelier à l'arrière du magasin, et de la zone de stockage à l'arrière de la parcelle

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46679-2022 introduite en date du 27/09/2022, modifiée (documents indicés C et datés du 28/08/2023) le 05/09/2023 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017);

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité les actes et travaux suivants : régularisation de la vitrine et de l'incorporation de l'entrée cochère dans la surface commerciale (entre 1961 et 1995), régularisation de l'incorporation de la partie logement du commerce dans la surface commerciale, régularisation de la construction de petites annexes afin de relier l'immeuble avant et le bâtiment arrière (entre 1961 et 1996); projet d'aménagement d'une boulangerie et de son atelier attenant, couverture de la cour arrière et ajout d'une hotte à l'arrière de l'immeuble - modification de la demande en application de l'article 126/1 du CoBAT : déplacement de l'atelier à l'arrière du magasin, et de la zone de stockage à l'arrière de la parcelle sur le bien sis rue Vanderkindere 295 -297;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ RELATIVES A LA DEMANDE MODIFIEE

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 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
- 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 non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/12/2023 au 18/12/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *les propriétaires de l'immeuble concerné par la demande font les observations suivantes, et maintiennent les remarques introduites lors de l'enquête publique concernant la demande initiale :*

- revirement de position de la part du demandeur quant à la nature et au positionnement de l'activité par rapport à l'intérieur de l'îlot;
- le formulaire de demande présente des incohérences quant aux superficies dédiées au commerce;
- le stock est lié à l'activité de production et ne peut pas porter atteinte à l'intérieur de l'lot (violation du PRAS);
- l'activité de boulangerie + production n'est pas compatible avec le logement (nombreuses nuisances constatées par Bruxelles-Environnement);

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais en fonction des procédures et des plans modifiés;

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

27/09/2022 : dépôt de la demande;

07/11/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/12/2022 : réception des compléments;

30/01/2022 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

11/01/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

06/03/2023 au 20/03/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/04/2023 : séance publique de la Commission de concertation et avis partagé favorable COMMUNE / défavorable URBAN-DU+DPC ce qui impliquait l'envoi du dossier au Fonctionnaire Délégué en application de l'article 126 § 7 du CoBAT :

« IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46679-2022 introduite en date du 27/09/2022;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité les actes et travaux suivants : régularisation de la vitrine et de l'incorporation de l'entrée cochère dans la surface commerciale (entre 1961 et 1995), régularisation de l'incorporation de la partie logement du commerce dans la surface commerciale, régularisation de la construction de petites annexes afin de relier l'immeuble avant et le bâtiment arrière (entre 1961 et 1996); projet d'aménagement d'une boulangerie et de son atelier attenant, couverture de la cour arrière et ajout d'une hotte à l'arrière de l'immeuble sur le bien sis rue vanderkindere 295;

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

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);
 - L'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :**

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Un commerçant voisin fait les observations suivantes. D'autres riverains et habitants de l'immeuble font également état de l'attrait de ce commerce :
 - Il peut attester que ce commerce est resté en inactivité pendant de nombreuses années et cela en devenait presque insalubre. L'arrivée de Fine Bakery a été une bonne chose pour le quartier, il manquait une bonne boulangerie et la clientèle est ravie. Par ailleurs, il est voisin direct de la boulangerie et il habite au 1er étage de son commerce. Sa chambre a vue directe sur l'atelier. Il peut affirmer que le travail de l'équipe ne lui cause aucune nuisance. Ils sont respectueux de leur voisinage et se sont très bien intégrés au paysage du quartier. Les commerces ont beaucoup souffert avec le départ de l'hôpital et maintenant que le quartier est en train de se redynamiser avec des commerces de qualité, il trouve malheureux que l'on s'acharne sur des gens qui veulent travailler et redonner vie à un quartier;
- Une habitante de l'immeuble fait les observations suivantes :
 - souffre toujours depuis à peu près un an des conditions d'exploitation de l'atelier et boulangerie pâtisserie Fine;
 - nuisances sonores les nuits, jours, week-ends, jours fériés;
 - Ces nuisances les réveillent, les empêchent de jouir correctement de leur bien (pas d'accès dans des conditions correctes à leur terrasse, impossible d'aérer correctement leur appartement en été ou lors des périodes de canicules);
 - Il n'y a aucun respect des habitants de l'immeuble. La cour arrière toujours bruyante;
 - Également ils souffrent de nuisances olfactives (odeurs de graisses, de cuissons persistantes nuit et une large partie de la journée, également week-ends, etc....)
 - Aussi la production parfois plus de 12h d'affiliée génère une forte chaleur rayonnante sur le rooffing de la toiture de l'atelier de production ce qui rend l'atmosphère étouffante sur leur terrasse et appartement empêchant une fois de plus d'aérer et essayer de rafraîchir lors des fortes chaleurs.
 - Chargement à plusieurs reprises par matinée de la camionnette de livraison, ce souvent avant 7h du matin dimanche y compris;
 - Odeurs persistantes également dans la cage d'escalier;
- Une habitante de l'immeuble fait les observations suivantes :
 - c'est bien l'atelier qui tourne jour et nuit en intérieur d'îlot qui est incompatible avec la fonction d'habitation de l'immeuble;

- Dans la demande qui est faite aujourd'hui et qui porte sur une activité productive qui tourne illégalement depuis plus d'un an, Monsieur Chabot fournit des éléments volontairement trompeurs à l'appui de sa demande: il ne s'agit en rien d'une petite activité artisanale comme lui et FINE le prétendent;
- Depuis le début, M. Chabot s'affranchit absolument de toutes les règles (urbanisme, environnement, copropriété, acte de base, règlement d'ordre intérieur, normes de bruits,...);
- En effet, lors des travaux pour lesquels M. Chabot n'avait ni permis, ni autorisation de la copropriété comme c'est pourtant requis, et suite à nos demandes, il a fini par daigner les informer qu'il s'agirait d'une « petite boulangerie sans nuisance particulière »...il ne leur a jamais parlé de l'atelier;
- Ignorant l'existence de ce futur atelier, pour l'aider à accélérer l'ouverture de la boulangerie, à la demande de M. Chabot, une propriétaire avait même accepté qu'il installe immédiatement le conteur électrique dans sa cave sans attendre la passation de l'acte authentique lui vendant officiellement la cave. Une fois le compromis signé,...il n'a jamais ni poursuivi la procédure, ni payé l'achat de cette cave;
- Depuis que l'atelier a commencé son activité, ils vivent un véritable enfer, jour et nuit, semaine, week-end et jours fériés. Le bruit, les vibrations, les nettoyages de la cour au Karsher au milieu de la nuit, les odeurs de gras et les allées et venues pour les livraisons de la production qui alimente également le commerce rue des Minimes ainsi que de nombreux traiteurs ou revendeurs. Ce n'est d'ailleurs pas contesté. Il est à noter que l'atelier tourne également les jours de fermeture du commerce de la rue Vanderkindere et de la rue des Minimes. Or, ce qui « justifierait » que l'atelier tourne la nuit, c'est pour avoir des produits ultras frais le matin...donc on peut légitimement se demander pourquoi et pour qui cet atelier tourne aussi les jours de fermeture.
- Les conséquences pour chacun d'entre nous sont inacceptables et invivables:
 - Les habitants sont empêchés de dormir et plus simplement de jouir de leur bien. Deux occupants ont déjà déménagé à cause des nuisances dont une dame gravement malade qui a dû quitter son appartement pour trouver le repos indispensable à sa guérison.
 - On sait que le manque de sommeil et le bruit impactent négativement la santé.
 - Les odeurs...non pas de boulangerie mais de gras partout dans l'immeuble et les appartements.
 - L'impossibilité d'aérer son bien en ouvrant les fenêtres (bruit, chaleur et cette satané odeur de gras).
 - L'impossibilité de profiter sa terrasse.
 - La chaleur due aux fours qui avec les canicules qu'on a connu cet été et qui sont amenées à se multiplier rendent l'atmosphère suffocante.
- Outre leur qualité de vie et leur droit à jouir de leur bien qui leur a été confisqué, un expert immobilier a évalué que cette situation conduit à une perte de 20% sur la valeur des appartements. Leur bien immobilier représente les économies de toute une vie;
- Ils ont vraiment le sentiment d'une inversion des rôles dans cette situation qu'ils n'ont pas choisi. Ils ont demandé une étude à l'IBGE pour mesurer les nuisances mais malheureusement les délais sont de plus de 8 mois. Monsieur Chabot va certainement produire la sienne qui est totalement bidon puisque c'est la même société qui a fait les travaux demandés dans le cadre du permis d'environnement qui évalue en fait la qualité de leur propre travail. De plus, ils ont pris les mesures 10 minutes un matin (ils avaient même pensé à éteindre la hotte !). Or, on sait que les activités fluctuent en fonction des périodes du jour et de la nuit et que le volume sonore la nuit et le jour n'est pas perçu de la même manière;
- Aujourd'hui, il essaie d'obtenir le permis pour une exploitation qu'on sait déjà incompatible avec la destination d'immeuble d'habitation ainsi que la couverture de la cour (qu'il a déjà couverte en partie) qui évidemment apporterait des conséquences désastreuses en termes d'humidité dans l'immeuble dont il laisserait soigneusement le financement des travaux à la copropriété tout comme le paiement de la prime d'assurance incendie de l'immeuble qui a fait tout bonnement x2 et qu'il refuse de payer.
- Par sa communication sur les réseaux sociaux et ses articles dans la presse branchée, il est évident que Fine souhaite faire grandir sa marque et ses activités. Elle en veut pour preuve qu'entre leur début et aujourd'hui, il ne respectent déjà plus les horaires de l'atelier ou les jours d'ouverture du permis d'environnement (entre-temps annulé) et que les livraisons vers l'extérieur se multiplient.
- Il est donc particulièrement incompréhensible dans ce contexte que FINE imagine pouvoir se développer dans cet atelier au vu de sa localisation. Plusieurs boulangeries de ce type ont des commerces et leurs ateliers ailleurs dans des zones prévues pour ce type d'activité et qui ne nuit pas au voisinage.
- Un habitant de l'immeuble fait valoir, outre les arguments repris par d'autres occupants, des problèmes de santé liés à l'exploitation;
- L'Association des copropriétaires de l'immeuble et plusieurs propriétaires/occupants font les observations suivantes :
 - **N O N C O N F O R M I T É D E L A D E M A N D E A U P R A S :**
 - Par un courrier daté du 24 novembre 2022, les réclamants introduisent un recours contre le permis d'environnement de classe 2 délivré le 27 septembre 2022 par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la commune d'Uccle à la SRL FINE sur le bien sis à 1180 Bruxelles, rue Vanderkindere, 295.
 - Dans un courrier du 13 janvier 2023, les réclamants invoquent à l'appui de leur recours contre le permis d'environnement l'impossibilité de délivrer le permis d'urbanisme au motif que le changement d'affectation en cause vise l'installation d'une activité productive en intérieur d'îlot, en violation de la prescription 2.5.1 du PRAS :
 - L'atelier de boulangerie en cause est une activité productive au sens du PRAS;
 - Les activités productives ne peuvent porter atteinte à l'intérieur d'îlot;
 - L'atelier n'est pas conforme au PRAS et le changement d'affectation et d'utilisation doit être refusé.
 - **PRÉALABLE : QUALIFICATION DE L'ACTIVITÉ :**
 - Il convient de revenir sur la qualification de l'activité au regard des informations communiquées dans le cadre du recours contre le permis d'environnement, en particulier lors de l'audition du 16 janvier 2023 devant le Collège d'environnement, et des informations figurant dans la demande de permis d'urbanisme.
 - En particulier, il est à noter que la SRL FINE tente sciemment d'induire en erreur l'autorité délivrante puisqu'elle indique dans l'annexe I jointe à la demande de permis d'urbanisme que l'objet porte sur le changement

d'affectation de logement en commerce, tandis que dans sa note explicative elle décrit le rez-de-chaussée comme étant commercial.

- Or, l'atelier n'est pas destiné exclusivement à la production des produits vendus dans le local commercial sis Vanderkindere, 295 mais aussi au commerce de la SRL FINE situé rue des Minimes, 7. Ceci de l'aveu même de la SRL FINE tel que reporté sur le site « Tartine et boterham ».
 - Lors de l'audition devant le Collège d'environnement, la SRL FINE n'a pas contredit les propos des requérants dénonçant le fait que l'atelier de boulangerie sert aussi à la production de produits boulangers à destination de traiteurs.
 - La SRL FINE, par la voix de son conseil, a, lors de l'audition devant le Collège d'environnement, expressément indiqué que l'affectation commerciale se limite à l'espace de vente situé à front de rue tandis que l'atelier de boulangerie en intérieur d'îlot est bien une activité productive.
 - Le fait que l'annexe en intérieur d'îlot est une activité artisanale transparait, du reste, expressément dans le dossier de demande de permis d'urbanisme puisque la note explicative apprend que :
 - « Ce commerce de qualité est complété par son activité artisanale jouxtant le point de vente de manière à limiter les transports et déplacements de marchandises et garantir une fraîcheur optimale des produits de boulangerie ».
 - A nouveau, cette présentation est volontairement trompeuse puisque l'atelier en cause sert à l'intégralité des activités de la SRL FINE et pas uniquement au commerce sis Vanderkindere, 295, ce que la note explicative n'énonce pas.
 - Enfin, les plans déposés à l'appui de la demande laissent apparaître que l'atelier occupe la majeure partie du rez-de-chaussée de sorte qu'il ne saurait être considéré comme étant accessoire au commerce au sens du PRAS et pour cause, puisque l'atelier ne dessert pas uniquement le commerce situé Vanderkindere, 295.
- **PRESCRIPTION GÉNÉRALE 0.12 DU PRAS :**
- Pour mémoire, la PG 0.12 du PRAS autorise notamment « la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement » pour « 8° permettre l'extension d'une activité productive existante »;
 - En l'espèce, la demande porte sur la suppression d'un logement pour la création d'une activité productive, à défaut de son extension. Partant, la demande n'est pas conforme à la PG 0.12 du PRAS.
- **PRESCRIPTION PARTICULIÈRE 2 DU PRAS :**
- Atteinte à l'intérieur d'îlot :
 - Pour mémoire, la PP 2.5.1° du PRAS prévoit que «seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots». Au regard de la qualification à donner à la demande en cause, soit un atelier de boulangerie en intérieur d'îlot, le Conseil d'Etat a déjà jugé que :
 - « Considérant qu'il ne peut se déduire de l'article 6, § 3, du Titre Ier du R.R.U., selon lequel les souches de cheminée peuvent dépasser le gabarit de la toiture, qu'une cheminée implantée en intérieur d'îlot échapperait à l'application de la prescription B.2.5., 1^{er} du PRAS;
 - Considérant que la construction en cause est la cheminée du four à gaz d'un atelier de pâtisserie; qu'elle est donc affectée à une activité productive au sens de la prescription particulière D.5.1., 1, du PRAS; que cette activité ne relève pas des affectations pour lesquelles la prescription B.2.5., 1, permet qu'il soit porté atteinte aux intérieurs d'îlots; que, partant, l'acte attaqué viole ladite prescription; ».
 - Il va de soi que, s'agissant d'un cas d'espèce aux caractéristiques identiques à la présente demande de permis d'urbanisme, cette jurisprudence trouve à s'appliquer.
 - Partant, il faut constater que dès lors que la demande vise dans les faits à l'implantation d'une activité productive en intérieur d'îlot, le permis d'urbanisme doit être refusé.
 - Par ailleurs, sur cette base également, la dérogation à l'article I.6 du RRU doit être refusée.
 - Compatibilité avec le logement :
 - La PP 2.5.3° du PRAS impose que «la nature des activités est compatible avec l'habitation».
 - En l'espèce, le seul constat des nuisances subies par les riverains, déjà dénoncées à l'occasion de l'enquête publique sur la demande de permis d'environnement, suffit à démontrer que l'activité n'est pas compatible avec l'habitation. Pour autant que de besoin, les nuisances subies par les riverains se dénoncent comme suit :
 - Forte chaleur dégagée par les fours de l'atelier impactant négativement la qualité des espaces extérieurs des occupants de l'immeuble;
 - Nuisances olfactives importantes qui rendent impossible l'aération des appartements sans subir les odeurs de la boulangerie;
 - Nuisances sonores et vibratoires importantes dues au fonctionnement des machines et aux déplacements la nuit et très tôt le matin intra situ et sur le devant de l'établissement (chargement des chariots remplis à destination des autres activités de la SRL FINE, déchargement des chariots vides en retour de livraison, etc.).
 - La configuration des lieux ne le permet pas non plus, tel que le souligne elle-même la SRL FINE dans sa note d'observations déposée dans le cadre de la demande de permis d'environnement puisque l'une des solutions préconisées pour rendre compatible l'activité avec le logement est de couvrir entièrement la cour, laquelle s'inscrit en violation de l'article I.4 (profondeur de la construction) du RRU, en particulier au regard du fait qu'en situation de droit ces locaux étaient destinés au logement de sorte que ces dérogations ne sont pas induites par le bon aménagement des lieux mais bien exclusivement dans l'intérêt de l'exploitation d'une activité productive en intérieur d'îlot, en violation du PRAS.
 - Ce seul constat suffit à établir que la demande ne respecte ni la PP 2.5.3° du PRAS ni le bon aménagement des lieux. La situation de droit ne permet donc pas l'exploitation d'un atelier de boulangerie sur le bien en cause et, pour ce motif également le permis doit être refusé.

○ **RESPECT DES DROITS DESTIERS :**

- Dans sa note d'observations au Collège d'environnement, la SRL FINE indique qu'elle n'a pas d'accord de l'ACP pour effectuer les travaux qui font l'objet de la demande de permis d'urbanisme en cause.
- La SRL FINE a, a minima, besoin de l'accord de la copropriété pour le placement d'une cheminée/hotte, ce qui a été exposé par son conseil lors de l'audition devant le Collège d'environnement le 16 janvier 2023. Or, aucune décision en ce sens n'a été prise par la copropriété. Votre Collège comprendra qu'aucune décision ne sera prise en ce sens.
- En conséquence, et nonobstant ce qui précède, la SRL FINE n'est pas en mesure de mettre en œuvre le permis qui lui serait délivré.
- Il est de jurisprudence constante que « Un litige de droit civil doit donc être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation quand il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux »;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais en fonction des procédures et des plans modifiés;

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

27/09/2022 : dépôt de la demande;

07/11/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/12/2022 : réception des compléments;

15/12/2022 +1j (30/01/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

11/01/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

06/03/2023 au 20/03/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/04/2023 : 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 :

- Vu le rapport de mesures acoustiques datant du 13/03/2023, et effectué pour le compte du demandeur, il apparaît que :
 - Il ressort plusieurs choses intéressantes. Notamment que le type de nuisances liées à l'activité serait plutôt d'ordre vibratoire qu'aérien. Il ressort également que les potentielles sources de nuisances ne proviennent pas des installations supposées (plonge, sonnerie des appareils, trancheuse à pain, passage des chariots) mais de tout autre chose qui n'aurait pas pu être perçu clairement sans avoir mené cette étude. La conclusion de ce rapport montre que l'activité ne cause pas de nuisances pour les habitants du 3e et 4e étage. Il y a de potentielles nuisances pour les habitants du 1er et 2e étages mais ces derniers n'ont pas voulu participer à l'étude et les seules mesures proviennent du pallier ou du balcon au premier étage (mesuré en montant sur une échelle dans notre cour.). D'après l'étude, la plus grande nuisance provient, étonnamment, de la porte qui relie la boutique au couloir des communs. C'est une porte qui est mal isolée et le bruit se propage à travers cette dernière pour monter jusqu'aux étages. D'autres sources de bruits ont été détectées :
 - Usage des ustensiles manuels dans la partie pâtisserie. Chaque fois qu'un pâtissier dépose ou range un objet sur le plan de travail cela crée des vibrations pour le premier étage.
 - Porte de la chambre froide (située en pâtisserie) : cette dernière est dotée d'un mécanisme de fermeture qui nous oblige à la claquer et cela crée des vibrations pour le premier étage.
 - La hotte du four génère du bruit quand elle est en marche.
 - Les bruits dans la cour proviennent de plusieurs sources (et non pas seulement du passage des chariots - d'autant que ce bruit n'est pas le plus inconfortable au final) : il faut prendre en considération l'ouverture et la fermeture des portes qui créent des vibrations + les deux moteurs de nos chambres frigorifiques qui ont été descendus pour ne pas gêner les habitants du 2e étage.
 - Ces problématiques peuvent, d'après l'expert, être solutionnées de la façon suivante :
 - Changement de la porte qui mène aux communs en la remplaçant avec une nouvelle porte qui possédera un indice d'affaiblissement acoustique.
 - D'après l'expert, le changement de cette porte apportera une différence majeure dans la perception des bruits par les habitants de l'immeuble :
 - Désolidarisation des plans de travail en pâtisserie avec les murs en installant des supports anti-vibratiles pour atténuer les vibrations à chaque point de contact;
 - Changement du mécanisme de fermeture et poignée de la chambre froide en pâtisserie. Cela permettra de ne plus avoir besoin de la claquer.
 - Si l'autorisation de monter la hotte du four est obtenue, cela permettra de ne plus percevoir le bruit que cette dernière génère lorsqu'elle est en fonctionnement. La cheminée devra être montée suffisamment haut pour éviter que cela n'ait d'impact pour les habitants du dernier étage en retour.
 - Les bruits dans la cour peuvent être solutionnées de plusieurs façons :
 - L'installation d'un système de VMC dans le fournil afin d'éviter de travailler les portes ouvertes en été et anticiper les problèmes qui peuvent en découler.
 - Le coffrage des moteurs de refroidissement avec des écran anti-bruits.
 - La fermeture de la cour reste la solution la plus probante et durable pour atténuer les problèmes de bruits que génère cette partie du local. Cela permettrait d'atténuer, non seulement les bruits des moteurs mais aussi les problèmes vibratoires des portes qui s'ouvrent ou se ferment régulièrement au passage des employés ou chariots. Les deux solutions citées en premier permettront une belle atténuation des nuisances mais la couverture de la cour permettrait une isolation complète et satisfaisante pour tout le monde.
 - En conclusion de ce rapport, l'acousticien préconise une approche graduelle dans ces travaux d'insonorisations (d'abord la porte, la désolidarisation des plans de travail en pâtisserie et le changement du système de fermeture de la chambre froide). Cela devrait grandement soulager les problèmes qui peuvent être perçus au premier étage.
 - L'idéal serait de reprendre des mesures acoustiques suite à la réalisation de ces trois premières phases. En espérant que les habitants des premiers étages puissent y participer cette fois-ci.
 - Ensuite, il y aura lieu de s'atteler à l'installation de la VMC et au coffrage des moteurs.

- En dernier recours, l'insonorisation du plafond en pâtisserie est envisagée. C'est le seul endroit qui pourrait poser problème en raison d'une mauvaise insonorisation entre les étages dû à une construction du bâtiment assez ancienne;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 11/01/2023, émis le 17/02/2023, et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble mixte de commerce et de logement est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue Vanderkindere, dans le tronçon compris entre la rue Général Mac Arthur à l'Ouest et la rue Edith Cavell à l'Est;
- Le bien amorce le liseré de noyau commercial dynamique du centre de la Commune d'Uccle;
- L'immeuble est composé d'un bâtiment principal de gabarit R + 3 + Toiture, et de diverses constructions limitées au rez-de-chaussée et occupant pratiquement toute la superficie de la parcelle;
- Le bien abrite 8 logements aux étages, et une activité commerciale avec atelier attenant au rez. Les logements disposent d'un accès distinct sur la droite de la façade;
- Les logements disposent de petites terrasses donnant sur l'intérieur de l'îlot;

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

- La demande de permis d'urbanisme concerne la régularisation de diverses transformations effectuées au fil du temps au rez-de-chaussée de cet immeuble à appartements, ainsi que la couverture vitrée d'une cour extérieure;
- Le permis d'urbanisme n°6192 du 7 mai 1931 reprend la construction d'un « magasin » en fond de parcelle;
- Le permis d'urbanisme n°22129 du 24 août 1961 reprend des transformations pour la construction de salles de bains aux étages et l'ajout d'un ascenseur intérieur;
- Le permis d'urbanisme n°22338 du 21 septembre 1961 reprend la transformation de la vitrine du magasin. La situation existante de droit est reprise aux plans du présent dossier;
- Une demande de permis d'environnement pour l'atelier de boulangerie est en cours auprès du service environnement de la Commune d'Uccle. Il s'agit d'un permis de classe 2. Références : PE-10659-2022;

AVIS MAJORITAIRE DE LA COMMUNE D'UCCLE

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

- Le rez-de-chaussée de cet immeuble à appartements est occupé par un commerce unique. Il s'agit d'une boulangerie dont la partie vente se trouve à rue et l'atelier de production en partie centrale et arrière. Une cour intermédiaire permet l'éclairage et la ventilation naturelle des locaux;
- Ce commerce de qualité est complété par son activité artisanale jouxtant le point de vente de manière à limiter les transports et déplacements de marchandises et garantir une fraîcheur optimale des produits de boulangerie;
- Des travaux de rénovation intérieurs ont été réalisés en 2021. Les châssis ont été renouvelés, et la vitrine a été remplacée à l'identique;
- Les étages et les communs ne font pas partie de l'objet de la demande. Ce sont des propriétés distinctes. La demande comprend 5 objets :
 - Mise en conformité de la modification de la vitrine et de l'incorporation de l'entrée cochère dans la surface commerciale :
 - La suppression du trumeau de gauche du rez-de-chaussée et l'ouverture de la vitrine ont été autorisés par le permis de 1961. Par la suite, l'entrée cochère a été incorporée à la surface commerciale et une large vitrine a été mise en place. Les courriers des commerçants du quartier attestent que cette transformation date au moins d'avant 1995;
 - Cette transformation a permis d'ouvrir généreusement le commerce sur la rue. L'incorporation de l'entrée cochère dans la vitrine permet une meilleure continuité du liseré de noyau commercial, comme le veut le PRAS dans cette zone spécifique;
 - Mise en conformité de l'incorporation de la partie logement du commerce dans la surface commerciale :
 - Le logement prévu sur les plans de 1961 n'est plus adapté aux modes de vies actuels. L'éclairage naturel des locaux et les surfaces habitables ne répondent aucunement aux normes d'habitabilité en vigueur. Ce logement attenant au commerce en façade a rejoint la surface du commerce avec le temps;
 - L'incorporation du logement dans la surface commerciale répond à la prescription 2.2 du PRAS (liseré de noyau commercial) en ce que « les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces ». Il s'agit de l'atelier de la boulangerie;
 - Mise en conformité de la construction de petites annexes afin de relier l'immeuble avant et le bâtiment arrière :
 - La photo aérienne de 1996 (source Brugis) montre que les volumes de liaison existaient déjà à cette époque;
 - Il s'agit d'une surface très limitée de 11,30 m². L'ajout de ces volumes a permis la liaison entre le commerce avant et le magasin arrière pour offrir une belle surface utile en liseré de noyau commercial;
 - Les photos jointes au dossier montrent que ces constructions sont anciennes et datent probablement de la période de transformation dans les années soixante : ancien seuil en pierre bleue ciselée, égouttage en grès apparent au coin de la construction;
 - Couverture vitrée de la cour :
 - La cour existante est majoritairement couverte par les étages de l'immeuble (63 % de sa surface). Pour des raisons pratiques et d'hygiène, un passage de 150 cm de large a été couvert entre l'immeuble avant et l'atelier arrière de manière à permettre le passage des chariots de boulangerie. En effet, ces chariots sont trop larges pour passer par l'intérieur du bâtiment;
 - La demande concerne la suppression de cet auvent, et le placement d'une verrière couvrant l'entièreté de l'espace à ciel ouvert. La cour sera toujours naturellement ventilée par les côtés latéraux. Sa couverture permettra le passage aisé du matériel de boulangerie, l'amélioration de l'hygiène de la cour et la réduction des nuisances sonores pour le voisinage;
 - La verrière n'a pas pour effet d'augmenter l'imperméabilisation du terrain puisque celui-ci est entièrement couvert ou bâti, et que la partie à ciel ouvert est occupée par une ancienne citerne au sous-sol. Enfin, la cour était déjà entièrement dallée;
 - Il faut noter que les parcelles voisines sont en grande majorité totalement bâties du fait de la présence de commerces aux rez-de-chaussée;

- Ajout d'une hotte à l'arrière de l'immeuble :
 - Deux larges conduits existants sortent du premier étage et atteignent le haut de l'immeuble. Il s'agit des conduits communs des chaudières individuelles. Ces conduits apparaissent déjà sur les photos aériennes de 1996;
 - La hotte prévue consiste en un conduit placé entre les deux conduits existants et de même hauteur. Il n'apportera aucune nuisance supplémentaire et améliorera très sensiblement la situation existante pour le voisinage;

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

- en matière de programme :
 - le projet s'inscrit dans le maintien et le développement d'une activité commerciale le long de cet axe, tout en préservant la continuité des logements aux étages;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les constructions envisagées s'implantent sur des surfaces imperméables, s'inscrivent au droit d'espaces extérieurs peu viables, permettent d'améliorer la fonctionnalité du commerce et la quiétude des logements supérieurs en limitant les bruits liés à l'activité;
 - il y a cependant lieu de s'assurer de l'absence de nuisances de bruit et visuelles en ce qui concerne la hotte;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle est entièrement minéralisée. Toutefois, il s'indique de prévoir des aménagements paysagers et pérennes pour l'ensemble des toitures du commerce;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'immeuble ne dispose pas de garage privatif;
 - l'axe commercial dispose de plusieurs espaces de stationnement réservés aux livraisons;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'épuration :
 - les infrastructures existantes sont maintenues et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
- en matière d'aspects patrimoniaux:
 - les registres supérieurs de l'immeuble disposent de belles caractéristiques patrimoniales (appareillage de briques, bandeaux de pierre blanche, bow-windows,...), tandis que de rez commercial a subi des transformations simplifiant sa typologie architecturale. Le remplacement de la vitrine s'inscrit dans la continuité de cette démarche;

Considérant qu'au regard des principaux motifs de mesures particulières de publicité, et des observations formulées au cours de l'enquête publique, le projet suscite les observations suivantes :

- Non-conformité de la demande au PRAS :
 - Précision liminaire :
 - Les Réclamants partent du principe que le projet soumis à permis porte atteinte à l'intérieur d'îlot. Ce n'est que dans cette mesure que le projet ne serait pas conforme au PRAS. Mais, le projet vise précisément à limiter autant que possible les éventuelles nuisances générées par la boulangerie, notamment à l'arrière du rez-de-chaussée, à savoir :
 - Implantation d'une nouvelle cheminée d'extraction en vue d'améliorer le confort des usagers de l'immeuble;
 - La couverture de la cour reliant le magasin à la partie arrière (servant de transit à la marchandise) : celle-ci a pour but exclusif de diminuer les bruits à leur strict minimum au bénéfice de l'ACP et des usagers de l'immeuble. Il est également prévu que celle-ci sera recouverte de végétation;
 - Dès lors, la prémisses - sur laquelle les Réclamants ne s'expliquent au demeurant pas - selon laquelle le projet porte atteinte à l'intérieur d'îlot est contestée;
 - Qualification de l'activité :
 - Les Réclamants contestent que le projet réponde à la destination de « commerce »;
 - Dès lors et compte tenu de l'atteinte prétendue à l'intérieur d'îlot, le projet ne serait pas conforme à la prescription particulière 2.5, 1° du PRAS, telle que rappelée ci-dessus
 - A cet égard, il y a lieu de se référer aux définitions données par le glossaire du PRAS. Le commerce y est défini comme suit :

« Ensemble des locaux accessibles au public dans lesquels lui sont fournis des services ou dans lesquels lui sont vendus des biens meubles, y compris les bureaux accessoires et locaux annexes »;
 - Les Réclamants affirment qu'au regard de l'agencement intérieur du projet, c'est-à-dire de la boutique à l'avant et des fours/autres matériaux à l'arrière du rez-de-chaussée ainsi que de la répartition des surfaces planchers, l'activité ne peut être considérée comme de commerce mais bien artisanale. Ceci est inexact;
 - La partie avant du bien est constituée du « magasin » accessible au public et où sont vendus les articles préparés dans la boulangerie. La partie arrière (dont une première sous-partie est située sous l'immeuble, et dont une seconde sous-partie est située au-delà de la façade de l'immeuble, de l'autre côté de la cour) est composée de locaux de stockage du pain et d'un atelier;
 - Ce projet forme un ensemble : la vente de produits frais de boulangerie (dans la partie avant) ne peut se faire sans une préparation préalable (dans la partie arrière); un commerce tel que la SRL FINE doit logiquement disposer d'un emplacement où elle prépare et stocke les articles de boulangerie;
 - Comme c'est le plus souvent le cas dans les boulangeries, cette partie de l'activité (stockage/préparation) est exercée au même endroit que le point de vente (même si cela n'exclut pas qu'une partie (limitée) de la préparation soit destinée à un autre point de vente ou qu'une partie des articles vendus soient préparés ailleurs);
 - Dans ces conditions, le projet doit être considéré comme un ensemble/tout, répondant à la notion de commerce;
 - La partie consacrée au stockage et à la préparation ne peut être distinguée de la partie consacrée à la vente. La définition donnée par le glossaire du PRAS de la notion de « commerce » inclut d'ailleurs explicitement les « locaux annexes » aux « locaux accessibles au public », sans que ces « locaux annexes » (ici, les locaux de stockage et préparation) ne répondent à une affectation/destination distincte;
 - C'est conformément à ce qui précède que le Collège Echevinal a déjà autorisé, à juste titre, la « transformation d'une salle d'exposition d'un concessionnaire de voitures en magasin de vente avec atelier de boulangerie/pâtisserie » (boulangerie Saint-Aulaye, rue Vanderkindere 377), en considérant l'ensemble du projet comme un commerce. Aucune distinction dans la destination/affectation du projet n'y est opérée. Pourtant, l'établissement comporte également un

atelier de préparation de pains et pâtisseries attenant à la surface de vente. Dans ce cas, le projet était situé partiellement en intérieur d'îlot;

- Ceci confirme pour autant que de besoin qu'une boulangerie de ce type doit être considérée comme un tout, devant être qualifié de commerce;
- Si la boulangerie rue Vanderkindere 295 fournit l'autre point de vente exploité par la SRL FINE située rue des Minimes 7, cette préparation ne représente qu'entre dix et quinze pourcent de la production totale effectuée rue Vanderkindere;
- Il découle de la combinaison de la qualification de l'activité exercée en commerce, de sa situation en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial et de la prescription particulière 2.5 du PRAS, que le permis peut être délivré, à supposer même que les travaux « portent atteinte aux intérieurs d'îlots »;

○ Prescription générale 0.12 du PRAS :

- C'est à tort que les Réclamants se réfèrent à la prescription 0.12, 8° du PRAS, laquelle prévoit ce qui suit :
« La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation, en zone mixte, en zone de forte mixité, en zone d'entreprises en milieu urbain ou en zone administrative qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité : (...)
7° permettre, au rez-de-chaussée ou au premier étage, la création ou l'extension d'un commerce en liseré de noyau commercial;
8° permettre l'extension d'une activité productive existante »;
- La demande est conforme à cette disposition dès lors que celle-ci prévoit qu'il suffit que « l'une des conditions suivantes » soit remplie pour que le projet soit conforme;
- Or, le projet est conforme à la condition énoncée au 7° (« permettre, au rez-de-chaussée ou au premier étage, la création ou l'extension d'un commerce en liseré de noyau commercial »);

○ Arrêt du Conseil d'Etat n° 233.437 (Derenne) :

- Les Réclamants invoquent un arrêt du Conseil d'Etat du 8 janvier 20172 pour conclure à la non-conformité du projet à la prescription particulière 2.5.1° du PRAS;
- Cet arrêt n'est pas pertinent en l'espèce dès lors que, contrairement à la situation dans cet arrêt, la cheminée s'inscrit ici dans un projet devant être qualifié de « commerce ». Dès lors, la présente demande ne tombe pas sous l'interdiction de porter atteinte à l'intérieur d'îlot, prévue par la prescription particulière 2.5.1° du PRAS;
- De plus, la cheminée envisagée dans la présente demande de permis (dont le but est d'éviter d'éventuelles nuisances olfactives) est prévue le long de la façade arrière du bâtiment principal, entre les deux conduites existantes. Elle n'est donc pas située en intérieur d'îlot;
- Cette référence est donc dénuée de pertinence;

○ Compatibilité avec le logement :

- Les Réclamants évoquent des nuisances sonores et olfactives engendrées notamment par la livraison ainsi que la cuisson des produits;
- D'abord, tel qu'il avait été exposé dans la note d'observations dans le cadre du recours introduit par les Réclamants contre le permis d'environnement du 22 décembre 2022, dès que FINE SRL (en concertation avec xxxx SRL) a eu connaissance des griefs au sujet de l'activité, elle a effectué divers travaux importants et coûteux afin de maîtriser et de réduire lesdites nuisances (moteurs déplacés à un endroit sans impact, retardement des horaires de livraison, 'silent blocks' sous les machines qui pouvaient engendrer des vibrations, nouveau carrelage plus silencieux dans la cour, etc.);
- Ensuite, la circonstance que l'activité cause certaines nuisances ne permet pas de conclure automatiquement qu'elle est incompatible avec le voisinage, en zone d'habitat(ion). En admettant que des activités non résidentielles puissent être autorisées en zone d'habitat (a fortiori, en cas de liseré de noyau commercial), le législateur reconnaît que certaines nuisances raisonnables doivent être tolérées résultant nécessairement de leur exercice;
- Les nuisances dont se plaignent les Réclamants doivent être considérées comme des nuisances normales, que tout riverain résidant dans un quartier commercial animé (zone d'habitation avec liseré de noyau commercial) doit supporter. Les Réclamants se gardent bien d'apporter toute preuve contraire;
- A cet égard, le rôle de l'autorité administrative n'est pas de supprimer toute nuisance possible et imaginable, mais de faire en sorte qu'elles ne dépassent pas un seuil raisonnable. Dès lors, il est difficile de comprendre en quoi l'exploitation d'un commerce de boulangerie ne serait pas conforme au bon aménagement des lieux dans une artère commerçante de premier plan, où d'autres commerces vendant des produits artisanaux sont légalement implantés;
- Enfin, il faut rappeler que l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme a précisément pour but de limiter encore davantage les éventuelles nuisances générées par l'activité de boulangerie. Si les Réclamants ne cherchaient pas à empêcher le demandeur de réaliser les travaux envisagés (en faisant obstacle à la délivrance du permis), les nuisances dénoncées seraient encore davantage réduites;

○ Respect des droits des tiers

- Les permis d'urbanisme sont délivrés sans préjudice des droits des tiers et il est acquis par la jurisprudence qu'une autorité administrative, lorsqu'elle délivre une autorisation administrative, ne peut prendre sa décision au regard d'une police administrative distincte, au risque de commettre un excès de pouvoir (C.E., n° 16.236, 8 février 1974, Huriaux-Poncelet et n° 190.893, 26 février 2009, Radermacher et Heck);
- De ces deux principes, il découle que les règles du droit civil ne constituent pas des normes de référence pour l'autorité compétente, au regard desquelles la légalité du permis peut être contestée;
- Il est exact que la SRL FINE s'est abstenue d'installer la nouvelle installation de hotte, à défaut d'accord de l'ACP;
- L'objectif est précisément de respecter les « droits civils des tiers » (l'ACP);

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Le projet s'inscrit dans la continuité du développement des activités mixtes le long de ce liseré de noyau commercial;
 - Les interventions bâties sont ponctuelles et tendent à limiter les nuisances liées à l'activité commerciale, notamment en couvrant un passage extérieur servant de connexion entre le commerce et l'atelier;

- Toutefois, il s'indique de prévoir des aménagements paysagers et pérennes pour l'ensemble des toitures du commerce afin d'en améliorer l'intégration;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à 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 logement existant était situé à l'arrière du rez commercial et présentait peu de qualités d'habitabilité;
 - Sa fusion avec le commerce s'inscrit dans les objectifs de la prescription générale 0.12, 7° du PRAS, ce qui permet la création d'un commerce plus grand et flexible répondant à la demande du quartier;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - la couverture de la cour intervient en-dehors de la zone de bâtisse prescrite par le RRU, ce qui a engendré l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (voir glossaire);
 - l'intervention est ponctuelle ne nécessitant pas de rehausses, et couvre un espace minéralisé et peu propice au développement d'un espace extérieur qualitatif et permettant le régénération de la flore;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) :
 - cette intervention est également ponctuelle, est inhérente au bon fonctionnement du commerce, et s'inscrit dans les objectifs de revitalisation du liseré de noyau commercial;

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

- s'assurer de l'absence de nuisances de bruit et visuelles en ce qui concerne la hotte, en proposant un caisson acoustique et esthétique;
- prévoir des aménagements paysagers et pérennes pour l'ensemble des toitures du commerce;
- corriger le formulaire de l'annexe I de la demande de permis d'urbanisme afin de se conformer au glossaire du PRAS en ce qui concerne la nature de l'activité;
- faire figurer les engagements à prendre relatifs à l'étude acoustique et les mesures à prendre pour remédier aux nuisances sonores;
- Répondre aux conditions émises par le SIAMU dans son avis du 17/02/2023;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'aménagement du commerce de boulangerie et de son atelier attenant peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à la typologie de son environnement bâti;
- 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 imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

Avis FAVORABLE et conditionnel

AVIS MINORITAIRE DE URBAN-DU ET URBAN-DPC

Considérant que la parcelle est située en zone d'habitation ainsi qu'en liseré de noyau commercial;

Considérant donc que la prescription particulière 2.5. 1° du PRAS s'applique, à savoir que « seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots »;

Considérant en effet qu'il n'est pas possible de considérer l'atelier de préparation comme accessoire au commerce puisque cette activité permet de fournir d'autres boutiques, ce qui tend à le qualifier d'activité productive;

Considérant l'incompatibilité de la fonction d'atelier avec le logement;

Considérant en effet que l'atelier proposé en fond de parcelle, donc en intérieur d'îlot (au-delà des ¼ de la profondeur de la parcelle) ne peut être accepté, en ce que cette affectation n'est pas autorisée par le PRAS;

Considérant qu'il n'est pas possible de déroger au PRAS;

Considérant dès lors qu'il est nécessaire de ne pas implanter de fonction d'atelier au-delà des ¼ de la parcelle;

Avis DÉFAVORABLE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Avis partagé favorable COMMUNE / défavorable URBAN-DU+DPC ce qui implique l'envoi du dossier au Fonctionnaire Délégué en application de l'article 126 § 7 du CoBAT. »;

INTERVENTIONS DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ DANS LA PROCEDURE

13/04/2023 : envoi du dossier au Fonctionnaire délégué pour avis conforme sur la demande et décision sur une demande de dérogation;

22/05/2023 : notification du fonctionnaire délégué de son avis conforme et de sa décision conforme défavorables avec refus de dérogations;

Vu l'avis conforme et la décision du fonctionnaire délégué, considérant néanmoins que cet avis est nul et non avenu vu la volonté du demandeur de faire application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce anticipativement à cet avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et liseré de noyau commercial du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les actes et travaux suivants : régularisation de la vitrine et de l'incorporation de l'entrée cochère dans la surface commerciale (entre 1961 et 1995), régularisation de l'incorporation de la

partie logement du commerce dans la surface commerciale, régularisation de la construction de petites annexes afin de relier l'immeuble avant et le bâtiment arrière (entre 1961 et 1996); projet d'aménagement d'une boulangerie et de son atelier attenant, couverture de la cour arrière et ajout d'une hotte à l'arrière de l'immeuble;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Vu l'avis **partagé** de la commission de concertation du 05/04/2023;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 11/01/2023, émis le 17/02/2023, et joint à la demande;

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

- L'immeuble mixte de commerce et de logement est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue Vanderkindere, dans le tronçon compris entre la rue Général Mac Arthur à l'Ouest et la rue Edith Cavell à l'Est;
- Le bien amorce le liseré de noyau commercial dynamique du centre de la Commune d'Uccle;
- L'immeuble est composé d'un bâtiment principal de gabarit R + 3 + Toiture, et de diverses constructions limitées au rez-de-chaussée et occupant pratiquement toute la superficie de la parcelle;
- Le bien abrite 8 logements aux étages, et une activité commerciale avec atelier attenant au rez. Les logements disposent d'un accès distinct sur la droite de la façade;
- Les logements disposent de petites terrasses donnant sur l'intérieur de l'îlot;

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

- La demande de permis d'urbanisme concerne la régularisation de diverses transformations effectuées au fil du temps au rez-de-chaussée de cet immeuble à appartements, ainsi que la couverture vitrée d'une cour extérieure;
- Le permis d'urbanisme n°6192 du 7 mai 1931 reprend la construction d'un « magasin » en fond de parcelle;
- Le permis d'urbanisme n°22129 du 24 août 1961 reprend des transformations pour la construction de salles de bains aux étages et l'ajout d'un ascenseur intérieur;
- Le permis d'urbanisme n°22338 du 21 septembre 1961 reprend la transformation de la vitrine du magasin. La situation existante de droit est reprise aux plans du présent dossier;
- Une demande de permis d'environnement pour l'atelier de boulangerie est en cours auprès du service environnement de la Commune d'Uccle. Il s'agit d'un permis de classe 2. Références : PE-10659-2022;

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

- Le rez-de-chaussée de cet immeuble à appartements est occupé par un commerce unique. Il s'agit d'une boulangerie dont la partie vente se trouve à rue et l'atelier de production en partie centrale et arrière. Une cour intermédiaire permet l'éclairage et la ventilation naturelle des locaux;
- Ce commerce de qualité est complété par son activité artisanale jouxtant le point de vente de manière à limiter les transports et déplacements de marchandises et garantir une fraîcheur optimale des produits de boulangerie;
- Des travaux de rénovation intérieurs ont été réalisés en 2021. Les châssis ont été renouvelés, et la vitrine a été remplacée à l'identique;
- Les étages et les communs ne font pas partie de l'objet de la demande. Ce sont des propriétés distinctes. La demande comprend 5 objets :
- Mise en conformité de la modification de la vitrine et de l'incorporation de l'entrée cochère dans la surface commerciale :
- La suppression du trumeau de gauche du rez-de-chaussée et l'ouverture de la vitrine ont été autorisés par le permis de 1961. Par la suite, l'entrée cochère a été incorporée à la surface commerciale et une large vitrine a été mise en place. Les courriers des commerçants du quartier attestent que cette transformation date au moins d'avant 1995;
- Cette transformation a permis d'ouvrir généreusement le commerce sur la rue. L'incorporation de l'entrée cochère dans la vitrine permet une meilleure continuité du liseré de noyau commercial, comme le veut le PRAS dans cette zone spécifique;
- Mise en conformité de l'incorporation de la partie logement du commerce dans la surface commerciale :
- Le logement prévu sur les plans de 1961 n'est plus adapté aux modes de vies actuels. L'éclairage naturel des locaux et les surfaces habitables ne répondent aucunement aux normes d'habitabilité en vigueur. Ce logement attenant au commerce en façade a rejoint la surface du commerce avec le temps;
- L'incorporation du logement dans la surface commerciale répond à la prescription 2.2 du PRAS (liseré de noyau commercial) en ce que « les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces ». Il s'agit de l'atelier de la boulangerie;
- Mise en conformité de la construction de petites annexes afin de relier l'immeuble avant et le bâtiment arrière :
- La photo aérienne de 1996 (source Brugis) montre que les volumes de liaison existaient déjà à cette époque;
- Il s'agit d'une surface très limitée de 11,30 m². L'ajout de ces volumes a permis la liaison entre le commerce avant et le magasin arrière pour offrir une belle surface utile en liseré de noyau commercial;
- Les photos jointes au dossier montrent que ces constructions sont anciennes et datent probablement de la période de transformation dans les années soixante : ancien seuil en pierre bleue ciselée, égouttage en grès apparent au coin de la construction;

- Couverture vitrée de la cour :
- La cour existante est majoritairement couverte par les étages de l'immeuble (63 % de sa surface). Pour des raisons pratiques et d'hygiène, un passage de 150 cm de large a été couvert entre l'immeuble avant et l'atelier arrière de manière à permettre le passage des chariots de boulangerie. En effet, ces chariots sont trop larges pour passer par l'intérieur du bâtiment;
- La demande concerne la suppression de cet auvent, et le placement d'une verrière couvrant l'entièreté de l'espace à ciel ouvert. La cour sera toujours naturellement ventilée par les côtés latéraux. Sa couverture permettra le passage aisé du matériel de boulangerie, l'amélioration de l'hygiène de la cour et la réduction des nuisances sonores pour le voisinage;
- La verrière n'a pas pour effet d'augmenter l'imperméabilisation du terrain puisque celui-ci est entièrement couvert ou bâti, et que la partie à ciel ouvert est occupée par une ancienne citerne au sous-sol. Enfin, la cour était déjà entièrement dallée;
- Il faut noter que les parcelles voisines sont en grande majorité totalement bâties du fait de la présence de commerces aux rez-de-chaussée;
- Ajout d'une hotte à l'arrière de l'immeuble :
- Deux larges conduits existants sortent du premier étage et atteignent le haut de l'immeuble. Il s'agit des conduits communs des chaudières individuelles. Ces conduits apparaissent déjà sur les photos aériennes de 1996;
- La hotte prévue consiste en un conduit placé entre les deux conduits existants et de même hauteur. Il n'apportera aucune nuisance supplémentaire et améliorera très sensiblement la situation existante pour le voisinage;

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

- en matière de programme :
 - le projet s'inscrit dans le maintien et le développement d'une activité commerciale le long de cet axe, tout en préservant la continuité des logements aux étages;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les constructions envisagées s'implantent sur des surfaces imperméables, s'inscrivent au droit d'espaces extérieurs peu viables, permettent d'améliorer la fonctionnalité du commerce et la quiétude des logements supérieurs en limitant les bruits liés à l'activité;
 - il y a cependant lieu de s'assurer de l'absence de nuisances de bruit et visuelles en ce qui concerne la hotte;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle est entièrement minéralisée. Toutefois, il s'indique de prévoir des aménagements paysagers et pérennes pour l'ensemble des toitures du commerce;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'immeuble ne dispose pas de garage privatif;
 - l'axe commercial dispose de plusieurs espaces de stationnement réservés aux livraisons;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont maintenues et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
- en matière d'aspects patrimoniaux:
 - les registres supérieurs de l'immeuble disposent de belles caractéristiques patrimoniales (appareillage de briques, bandeaux de pierre blanche, bow-windows,...), tandis que de rez commercial a subi des transformations simplifiant sa typologie architecturale. Le remplacement de la vitrine s'inscrit dans la continuité de cette démarche;

Considérant qu'au regard des principaux motifs de mesures particulières de publicité, et des observations formulées au cours de l'enquête publique, le projet suscite les observations suivantes :

- Non-conformité de la demande au PRAS :
 Considérant que la parcelle est située en zone d'habitation ainsi qu'en liseré de noyau commercial;
 Considérant donc que la prescription particulière 2.5. 1° du PRAS s'applique, à savoir que « seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots »;
 Considérant en effet qu'il n'est pas possible de considérer l'atelier de préparation comme accessoire au commerce puisque cette activité permet de fournir d'autres boutiques, ce qui tend à le qualifier d'activité productive;
 Considérant l'incompatibilité de la fonction d'atelier avec le logement;
 Considérant en effet que l'atelier proposé en fond de parcelle, donc en intérieur d'îlot (au-delà des ¾ de la profondeur de la parcelle) ne peut être accepté, en ce que cette affectation n'est pas autorisée par le PRAS;
 Considérant qu'il n'est pas possible de déroger au PRAS;
 Considérant dès lors qu'il est nécessaire de ne pas implanter de fonction d'atelier au-delà des ¾ de la parcelle;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Le projet s'inscrit dans la continuité du développement des activités mixtes le long de ce liseré de noyau commercial;
 - Les interventions bâties sont ponctuelles notamment en couvrant un passage extérieur servant de connexion entre le commerce et l'atelier; cependant la fonction d'atelier au-delà des ¾ de la parcelle n'étant pas acceptable et vu l'incompatibilité de ce type de fonction avec le logement, il y a lieu de modifier la fonction de ces volumes portant atteinte à l'intérieur d'îlot;
 - De plus, il s'indique de prévoir des aménagements paysagers et pérennes pour l'ensemble des toitures du commerce afin d'en améliorer l'intégration;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à 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 logement existant était situé à l'arrière du rez commercial et présentait peu de qualités d'habitabilité;
 - Sa fusion avec le commerce s'inscrit dans les objectifs de la prescription générale 0.12, 7° du PRAS, ce qui permet la création d'un commerce plus grand et flexible répondant à la demande du quartier;

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - la couverture de la cour intervient en-dehors de la zone de bâtisse prescrite par le RRU, ce qui a engendré l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (voir glossaire);
 - l'intervention est ponctuelle ne nécessitant pas de rehausses, et couvre un espace minéralisé et peu propice au développement d'un espace extérieur qualitatif et permettant la régénération de la flore; cette dérogation pourrait être accordée si les plans sont revus pour s'inscrire dans les prescriptions du PRAS;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) :
 - cette intervention est également ponctuelle, est inhérente au bon fonctionnement du commerce, et s'inscrit dans les objectifs de revitalisation du liseré de noyau commercial; cette dérogation pourrait être accordée si les plans sont revus pour s'inscrire dans les prescriptions du PRAS;

Etant donné la non-conformité du projet au PRAS :

AVIS DEFAVORABLE.

Références du dossier : 16/AFD/1856211.

MODIFICATION DE LA DEMANDE SUITE À UN AVIS CONFORME / DECISION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ

21/04/2023 : 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;

05/09/2023 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

23/11/2023 : 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 et de la sollicitation d'un nouvel avis du SIAMU;

04/12/2023 au 18/12/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/01/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 11/01/2023 et émis le 18/01/2023 - avis favorable
- *Vu le rapport de mesures acoustiques datant du 13/03/2023, et effectué pour le compte du demandeur, il apparait que :*
 - *Il en ressort plusieurs choses intéressantes. Notamment que le type de nuisances liées à l'activité serait plutôt d'ordre vibratoire qu'aérien. Il en ressort également que les potentielles sources de nuisances ne proviennent pas des installations supposées (plonge, sonnerie des appareils, trancheuse à pain, passage des chariots) mais de tout autre chose qui n'aurait pas pu être perçu clairement sans avoir mené cette étude. La conclusion de ce rapport montre que l'activité ne cause pas de nuisances pour les habitants du 3e et 4e étage. Il y a de potentielles nuisances pour les habitants du 1er et 2e étages mais ces derniers n'ont pas voulu participer à l'étude et les seules mesures proviennent du pallier ou du balcon au premier étage (mesuré en montant sur une échelle dans notre cour.). D'après l'étude, la plus grande nuisance provient, étonnamment, de la porte qui relie la boutique au couloir des communs. C'est une porte qui est mal isolée et le bruit se propage à travers cette dernière pour monter jusqu'aux étages. D'autres sources de bruits ont été détectées :*
 - *Usage des ustensiles manuels dans la partie pâtisserie. Chaque fois qu'un pâtissier dépose ou range un objet sur le plan de travail cela crée des vibrations pour le premier étage.*
 - *Porte de la chambre froide (située en pâtisserie) : cette dernière est dotée d'un mécanisme de fermeture qui nous oblige à la claquer et cela crée des vibrations pour le premier étage.*
 - *La hotte du four génère du bruit quand elle est en marche.*
 - *Les bruits dans la cour proviennent de plusieurs sources (et non pas seulement du passage des chariots - d'autant que ce bruit n'est pas le plus inconvenient au final) : il faut prendre en considération l'ouverture et la fermeture des portes qui créent des vibrations + les deux moteurs de nos chambres frigorifiques qui ont été descendus pour ne pas gêner les habitants du 2e étage.*
 - *Ces problématiques peuvent, d'après l'expert, être solutionnés de la façon suivante:*
 - *Changement de la porte qui mène aux communs en la remplaçant avec une nouvelle porte qui possédera un indice d'affaiblissement acoustique.*
 - *D'après l'expert, le changement de cette porte apportera une différence majeure dans la perception des bruits par les habitants de l'immeuble :*
 - *Désolidarisation des plans de travail en pâtisserie avec les murs en installant des supports anti-vibratiles pour atténuer les vibrations à chaque point de contact;*
 - *Changement du mécanisme de fermeture et poignée de la chambre froide en pâtisserie. Cela permettra de ne plus avoir besoin de la claquer.*
 - *Si l'autorisation de monter la hotte du four est obtenue, cela permettra de ne plus percevoir le bruit que cette dernière génère lorsqu'elle est en fonctionnement. La cheminée devra être montée suffisamment haut pour éviter que cela n'ait d'impact pour les habitants du dernier étage en retour.*
 - *Les bruits dans la cour peuvent être solutionnées de plusieurs façons :*
 - *L'installation d'un système de VMC dans le fournil afin d'éviter de travailler les portes ouvertes en été et anticiper les problèmes qui peuvent en découler.*
 - *Le coffrage des moteurs de refroidissement avec des écran anti-bruits.*
 - *La fermeture de la cour reste la solution la plus probante et durable pour atténuer les problèmes de bruits que génère cette partie du local. Cela permettrait d'atténuer, non seulement les bruits des moteurs mais aussi les problèmes vibratoires des portes qui s'ouvrent ou se ferment régulièrement au passage des employés ou chariots. Les deux*

solutions citées en premier permettront une belle atténuation des nuisances mais la couverture de la cour permettrait une isolation complète et satisfaisante pour tout le monde.

- *En conclusion de ce rapport, l'acousticien préconise une approche graduelle dans ces travaux d'insonorisations (d'abord la porte, la désolidarisation des plans de travail en pâtisserie et le changement du système de fermeture de la chambre froide). Cela devrait grandement soulager les problèmes qui peuvent être perçus au premier étage.*
- *L'idéal serait de reprendre des mesures acoustiques suite à la réalisation de ces trois premières phases. En espérant que les habitants des premiers étages puissent y participer cette fois-ci.*
- *Ensuite, il y aura lieu de s'atteler à l'installation de la VMC et au coffrage des moteurs.*
- *En dernier recours, l'insonorisation du plafond en pâtisserie est envisagée. C'est le seul endroit qui pourrait poser problème en raison d'une mauvaise insonorisation entre les étages dû à une construction du bâtiment assez ancienne;*

Vu l'avis du SIAMU relatif à la demande modifiée, sollicité en date du 23/11/2023 et émis le 19/12/2023 et joint à la demande - avis favorable conditionnel;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble mixte de commerce et de logement est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue Vanderkindere, dans le tronçon compris entre la rue Général Mac Arthur à l'Ouest et la rue Edith Cavell à l'Est;
- Le bien amorce le liseré de noyau commercial dynamique du centre de la Commune d'Uccle;
- L'immeuble est composé d'un bâtiment principal de gabarit R + 3 + Toiture, et de diverses constructions limitées au rez-de-chaussée et occupant pratiquement toute la superficie de la parcelle;
- Le bien abrite 8 logements aux étages, et une activité commerciale avec atelier attenant au rez. Les logements disposent d'un accès distinct sur la droite de la façade;
- Les logements disposent de petites terrasses donnant sur l'intérieur de l'ilot;

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

- La demande de permis d'urbanisme concerne la régularisation de diverses transformations effectuées au fil du temps au rez-de-chaussée de cet immeuble à appartements, ainsi que la couverture vitrée d'une cour extérieure;
- Le permis d'urbanisme n°6192 du 7 mai 1931 reprend la construction d'un « magasin » en fond de parcelle;
- Le permis d'urbanisme n°22129 du 24 août 1961 reprend des transformations pour la construction de salles de bains aux étages et l'ajout d'un ascenseur intérieur;
- Le permis d'urbanisme n°22338 du 21 septembre 1961 reprend la transformation de la vitrine du magasin. La situation existante de droit est reprise aux plans du présent dossier;
- Une demande de permis d'environnement pour l'atelier de boulangerie est en cours auprès du service environnement de la Commune d'Uccle. Il s'agit d'un permis de classe 2. Références : PE-10820-2023 ;

Considérant que la demande telle que modifiée se caractérise comme suit :

- Suite à la prise de connaissance de l'avis de la commission de concertation du 05/04/2023, et conformément à son courrier recommandé daté du 21/04/2023, le demandeur introduit les plans modifiés ci-annexés de manière à répondre aux remarques soulevées;
- L'avis de la Commission de concertation rendu à l'issue de la séance du 05/04/2023 contient un avis favorable et conditionnel mais aussi un avis minoritaire défavorable :
 - Les conditions de l'avis favorable sont les suivantes :
 - s'assurer de l'absence de nuisances de bruit et visuelles en ce qui concerne la hotte, en proposant un caisson acoustique et esthétique;
 - prévoir des aménagements paysagers et pérennes pour l'ensemble des toitures du commerce;
 - corriger le formulaire de l'annexe I de la demande de permis d'urbanisme afin de se conformer au glossaire du PRAS en ce qui concerne la nature de l'activité;
 - faire figurer les engagements à prendre relatifs à l'étude acoustique et les mesures à prendre pour remédier aux nuisances sonores;
 - répondre aux conditions émises par le SIAMU dans son avis du 17/02/2023;
 - L'avis minoritaire défavorable est rédigé comme suit :
 - Considérant donc que la prescription particulière 2.5. 1° du PRAS s'applique, à savoir que « seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots »;
 - Considérant en effet qu'il n'est pas possible de considérer l'atelier de préparation comme accessoire au commerce puisque cette activité permet de fournir d'autres boutiques, ce qui tend à le qualifier d'activité productive;

- Considérant l'incompatibilité de la fonction d'atelier avec le logement;
- Considérant en effet que l'atelier proposé en fond de parcelle, donc en intérieur d'îlot (au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle) ne peut être accepté, en ce que cette affectation n'est pas autorisée par le PRAS; Considérant qu'il n'est pas possible de déroger au PRAS;
- Considérant dès lors qu'il est nécessaire de ne pas implanter de fonction d'atelier au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle;
- Le projet est modifié de manière à rassembler l'activité de préparation dans la partie avant de l'immeuble, sans dépasser la limite de la façade arrière. Les locaux arrières, situés dans la zone d'intérieur d'îlot, sont destinés au stockage du matériel, des matières premières, aux frigos et congélateurs;
- Le projet modifié répond ainsi à l'affectation du PRAS en ce que l'activité de production n'est pas située en intérieur d'îlot;
- Ensuite, le projet modifié répond aux conditions de l'avis favorable émis :
 - Les fours sont déplacés dans la partie centrale de l'immeuble. De ce fait, les conduits de hotte ne sont plus visibles sur la toiture arrière. Ils sortent directement au bas de la façade arrière entre les conduits existants des chaudières des étages;
 - La toiture du bâtiment arrière est recouverte d'une toiture verte afin d'en améliorer l'aspect, la pérennité, ralentir la percolation des eaux de pluie et améliorer la biodiversité;
 - Le formulaire de l'annexe I est modifié et joint au dossier, il se conforme au glossaire du PRAS en ce qui concerne la nature de l'activité;
 - Les engagements à prendre relatifs à l'étude acoustique et les mesures à prendre pour remédier aux nuisances sonores sont les suivantes :
 - **REMPLACEMENT DU BLOC PORTE EXISTANT PAR UN BLOC PORTE ISOLANT ACOUSTIQUE**
 - La principale source de transmission du bruit aérien vers les espaces communs et les appartements a été clairement identifiée comme étant le faible indice d'isolement acoustique de la porte palière séparant la boutique des couloirs au rez de chaussée. La porte palière existante doit donc être remplacée, dans son intégralité, par une nouvelle porte possédant un indice d'affaiblissement acoustique $R_w \geq 45$ dB.;
 - **POSE D'ÉCRANS ANTI-BRUIT**
 - Pose d'écrans anti-bruit autour de la trancheuse et des unités de HVAC. Ces écrans anti-bruits seront réalisés en panneaux sandwichs autoportants composés d'une âme en laine minérale de très haute densité ($\pm 90\text{kg/m}^3$) prise entre 2 parements de tôle d'acier dont une face côté intérieur (côté bruit) sera perforée afin de permettre l'absorption acoustique côté bruit;
 - **INSTALLATION d'UNE VMC**
 - Afin de limiter les ouvertures et donc la propagation du bruit vers les logements situés à proximité, une VMC à double flux est installée dans le but de renouveler l'air frais à l'intérieur de l'atelier et d'en extraire l'air vicié;
 - **COUVERTURE DE LA COUR**
 - La couverture de la cour réduire très sensiblement la propagation des bruits vers les arrières des logements;
 - **CHEMINÉE / HOTTE**
 - La prolongation des hottes jusqu'en toiture de l'immeuble règlera le problème de nuisances sonores engendrées par ces mêmes cheminées;
 - Les conditions émises par le SIAMU et pouvant figurer aux plans sont les suivantes :
 - indication du cloisonnement EI 60 et portes EI30;
 - ajout d'une coupole de désenfumage en toiture du bâtiment arrière. Il est demandé un désenfumage dans l'atelier, mais celui-ci est situé sous le bâtiment. Le désenfumage est situé dans la toiture plate de l'espace de stockage;
- Les modifications apportées au projet visent à remplir toutes les conditions émises et à lever le doute sur l'affectation de la partie arrière du commerce en sortant les espaces de préparation de l'intérieur d'îlot pour les rassembler dans la zone de bâtisse principale;

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

- Le rez-de-chaussée de cet immeuble à appartements est occupé par un commerce unique. Il s'agit d'une boulangerie dont la partie vente se trouve à rue et l'atelier de production en partie centrale et stock en partie. Une cour intermédiaire permet l'éclairage et la ventilation naturelle des locaux;

- Ce commerce de qualité est complété par son activité artisanale jouxtant le point de vente de manière à limiter les transports et déplacements de marchandises et garantir une fraîcheur optimale des produits de boulangerie;
- Des travaux de rénovation intérieurs ont été réalisés en 2021. Les châssis ont été renouvelés, et la vitrine a été remplacée à l'identique;
- Les étages et les communs ne font pas partie de l'objet de la demande. Ce sont des propriétés distinctes. La demande modifiée comprend 5 objets :
 - Mise en conformité de la modification de la vitrine et de l'incorporation de l'entrée cochère dans la surface commerciale :
 - La suppression du trumeau de gauche du rez-de-chaussée et l'ouverture de la vitrine ont été autorisés par le permis de 1961. Par la suite, l'entrée cochère a été incorporée à la surface commerciale et une large vitrine a été mise en place. Les courriers des commerçants du quartier attestent que cette transformation date au moins d'avant 1995;
 - Cette transformation a permis d'ouvrir généreusement le commerce sur la rue. L'incorporation de l'entrée cochère dans la vitrine permet une meilleure continuité du liseré de noyau commercial, comme le veut le PRAS dans cette zone spécifique;
 - Mise en conformité de l'incorporation de la partie logement du commerce dans la surface commerciale :
 - Le logement prévu sur les plans de 1961 n'est plus adapté aux modes de vies actuels. L'éclairage naturel des locaux et les surfaces habitables ne répondent aucunement aux normes d'habitabilité en vigueur. Ce logement attenant au commerce en façade a rejoint la surface du commerce avec le temps;
 - L'incorporation du logement dans la surface commerciale répond à la prescription 2.2 du PRAS (liseré de noyau commercial) en ce que « les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces ». Il s'agit de l'atelier de la boulangerie;
 - Mise en conformité de la construction de petites annexes afin de relier l'immeuble avant et le bâtiment arrière :
 - La photo aérienne de 1996 (source Brugis) montre que les volumes de liaison existaient déjà à cette époque;
 - Il s'agit d'une surface très limitée de 11,30 m². L'ajout de ces volumes a permis la liaison entre le commerce avant et le magasin arrière pour offrir une belle surface utile en liseré de noyau commercial;
 - Les photos jointes au dossier montrent que ces constructions sont anciennes et datent probablement de la période de transformation dans les années soixante : ancien seuil en pierre bleue ciselée, égouttage en grès apparent au coin de la construction;
 - Couverture vitrée de la cour :
 - La cour existante est majoritairement couverte par les étages de l'immeuble (63 % de sa surface). Pour des raisons pratiques et d'hygiène, un passage de 150 cm de large a été couvert entre l'immeuble avant et le stock arrière de manière à permettre le passage des chariots de boulangerie. En effet, ces chariots sont trop larges pour passer par l'intérieur du bâtiment;
 - La demande concerne la suppression de l'ancien auvent, et le placement d'une verrière couvrant l'entièreté de l'espace à ciel ouvert. La cour sera toujours naturellement ventilée par les côtés latéraux. Sa couverture permettra le passage aisé du matériel de boulangerie, l'amélioration de l'hygiène de la cour et la réduction des nuisances sonores pour le voisinage;
 - La verrière n'a pas pour effet d'augmenter l'imperméabilisation du terrain puisque celui-ci est entièrement couvert ou bâti, et que la partie à ciel ouvert est occupée par une ancienne citerne au sous-sol. Enfin, la cour était déjà entièrement dallée;
 - Il faut noter que les parcelles voisines sont en grande majorité totalement bâties du fait de la présence de commerces aux rez-de-chaussée;
 - Ajout d'une hotte à l'arrière de l'immeuble principal :
 - Deux larges conduits sortent le long de la façade arrière et atteignent le haut de l'immeuble. Il s'agit des conduits communs des chaudières individuelles ;
 - La hotte prévue consiste en un conduit placé entre les deux conduits existants et de même hauteur. Il n'apportera aucune nuisance supplémentaire et améliorera très sensiblement la situation existante pour le voisinage;

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

- en matière de programme :

- le projet s'inscrit dans le maintien et le développement d'une activité commerciale le long de cet axe, tout en préservant la continuité des logements aux étages;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les constructions envisagées s'implantent sur des surfaces imperméables, s'inscrivent au droit d'espaces extérieurs peu viables, permettent d'améliorer la fonctionnalité du commerce et la quiétude des logements supérieurs en limitant les bruits liés à l'activité;
 - le projet est adapté de sorte à répondre aux exigences de Bruxelles-Environnement en ce qui concerne les nuisances de bruit et d'odeurs. La hotte est par ailleurs raccordée à une cheminée appliquée à la façade arrière ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle est entièrement minéralisée. Toutefois, il s'indique de prévoir des aménagements paysagers et pérennes pour l'ensemble des toitures du commerce;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'immeuble ne dispose pas de garage privatif;
 - l'axe commercial dispose de plusieurs espaces de stationnement réservés aux livraisons;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont maintenues et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
- en matière d'aspects patrimoniaux;
 - les registres supérieurs de l'immeuble disposent de belles caractéristiques patrimoniales (appareillage de briques, bandeaux de pierre blanche, bow-windows,...), tandis que de rez commercial a subi des transformations simplifiant sa typologie architecturale. Le remplacement de la vitrine s'inscrit dans la continuité de cette démarche;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Le projet s'inscrit dans la continuité du développement des activités mixtes le long de ce liseré de noyau commercial;
 - Les interventions bâties sont ponctuelles et tendent à limiter les nuisances liées à l'activité commerciale, notamment en couvrant un passage extérieur servant de connexion entre le commerce et l'atelier;
 - Le projet prévoit des aménagements paysagers et pérennes pour l'ensemble des toitures du commerce afin d'en améliorer l'intégration;
 - Les surfaces dédiées à l'activité productive liée au commerce, au sens du glossaire du PRAS sont limitées à l'avant de la parcelle et ne dépassent pas les ¾ de sa profondeur;
 - De nombreuses réclamations ont trait à des éléments du ressort du Droit Civil;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à 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 logement existant était situé à l'arrière du rez commercial et présentait peu de qualités d'habitabilité;
 - Sa fusion avec le commerce s'inscrit dans les objectifs de la prescription générale 0.12, 7° du PRAS, ce qui permet la création d'un commerce plus grand et flexible répondant à la demande du quartier;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - la couverture de la cour intervient en-dehors de la zone de bâtisse prescrite par le RRU, ce qui a engendré l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (voir glossaire);
 - l'intervention est ponctuelle ne nécessitant pas de rehausses, et couvre un espace minéralisé et peu propice au développement d'un espace extérieur qualitatif et permettant la régénération de la flore;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) :
 - cette intervention est également ponctuelle, est inhérente au bon fonctionnement du commerce, et s'inscrit dans les objectifs de revitalisation du liseré de noyau commercial;

Considérant que la demande modifiée répond au bon aménagement des lieux.

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 règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et n°6 du Titre I.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 10/01/2024
Objet n° 14

Dossier 16-47075-2023 - Enquête n° 222/23

Situation : Rue du Roseau 53

Objet : étendre une habitation unifamiliale et mettre en conformité la zone de recul

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47075-2023 introduite en date du 29/06/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre une habitation unifamiliale et mettre en conformité la zone de recul sur le bien sis rue du Roseau 53;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que la nouvelle extension avec une nouvelle toiture dépasse la hauteur des deux annexes qui lui sont mitoyennes;
 - non-respect de l'article n°11 - zone de recul qui prescrit "La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage", en ce que la zone de recul a été aménagée en espace de parking et avec des matériaux imperméables;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/12/2023 au 18/12/2023 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 :

29/06/2023 : dépôt de la demande;

04/08/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/09/2023 : réception des compléments;

23/11/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/12/2023 au 18/12/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/01/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu et semi-continu dans la verdure;
- La maison sur laquelle porte la demande est construite en mitoyenneté et en recul par rapport à l'alignement suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-19485-1957;
- Une annexe a été construite en façade arrière, le long de la mitoyenneté de gauche, avec une toiture en pente, cette annexe peut en soi faire l'objet d'une régularisation simplifiée considérant qu'elle existait déjà dans les années 1970, suivant le reportage photographique du site Bruciel;
- La zone de recul a été réaménagée après 2013 en une zone de parking et tout élément végétal a été supprimé;
- La façade avant est brique de ton rouge-brun et les menuiseries en bois ont été remplacées par du PVC au cours du temps;
- Les deux maisons mitoyennes sont plus hautes et les corps de bâti principaux sont légèrement plus profonds. Toutes deux comportent des annexes;
- Le jardin est végétalisé et en pleine terre;

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

- La démolition de la toiture de l'annexe existante;
- L'agrandissement de cette annexe sur le développé de façade arrière avec une toiture plate;
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate;
- Le réaménagement structurel du rez-de-chaussée;

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

- Le programme prévoit d'une part d'agrandir une maison unifamiliale et d'autre part de mettre en conformité les éléments suivants :
 - La zone de recul,
 - Le remplacement des châssis et porte d'entrée en bois par du PVC;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - l'agrandissement au rez-de-chaussée, autant que le réaménagement spatial, permettent de proposer les espaces de séjour en communication avec le jardin et d'augmenter l'apport en éclairage au niveau de toutes les pièces;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'agrandissement de l'annexe induit une dérogation quant à la hauteur par rapport aux deux annexes qui lui sont mitoyennes;
 - la terrasse aménagée sur la toiture plate de la nouvelle annexe, comporte une servitude de vue sur le bien mitoyen de droite;
 - considérant qu'une terrasse peut être aménagée au niveau du jardin, en communication avec les espaces de vie, la terrasse accessible depuis la chambre peut rester accessoire et se limiter à une profondeur maximale d'1,20m;
 - afin de garantir une finition esthétique pour l'intérieur d'îlot, il y a lieu de proposer le solde de cette toiture plate en toiture végétalisée de type extensive ou en gravier;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul n'est pas conforme à la situation existante de droit et comporte des infractions urbanistiques;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation ne comporte aucun garage en situation existante de droit et la zone de recul ne peut en aucun cas servir de zone de parking;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande ne prévoit aucune modification du réseau existant;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - au regard de la typologie de la façade, ne présentant aucune caractéristique typologique de l'architecture des années 1950, le remplacement des menuiseries par du PVC n'a pas d'incidence;

- cependant, au regard des volontés écologiques, il y a lieu de proposer, lors d'un prochain remplacement de châssis, des menuiseries en bois de ton blanc et dont les divisions sont conformes à la situation existante de droit, tant au niveau des châssis que de la porte d'entrée;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - la hauteur est réduite en mitoyenneté de gauche mais elle reste plus haute d'une soixantaine de centimètres et la partie étendue dépasse la hauteur de l'annexe mitoyenne de droite d'également une soixantaine de centimètres;
 - cependant, ce dépassement reste limité au rez-de-chaussée et n'implique pas d'enclavement pour les biens mitoyens et n'aggrave pas la situation existante;
 - la dérogation est acceptable;
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (zone de recul) :
 - fin des années 1990, l'aménagement paysager de la parcelle a été supprimé au profit d'un emplacement de parking en gravier;
 - les haies mitoyennes, ainsi qu'un petit arbuste étaient encore présents, et ce jusqu'en 2013, suivant Google Street View;
 - la zone de recul a été, par la suite totalement imperméabilisée, de mitoyen à mitoyen, avec suppression de tout aménagement paysager;
 - cette situation ne peut en aucun cas être mise en conformité, au regard des prescriptions qui depuis 1948 interdisent tout aménagement de parking en zone de recul et imposent des aménagements paysagers qualitatifs au niveau des zones de recul;
 - il y a lieu de restituer la situation de droit en aménageant une bande plantée d'une largeur d'1,40m au droit de la mitoyenneté de gauche, un passage piétonnier d'1,10m et le solde en pleine terre, traité en jardinet planté, jusqu'à la mitoyenneté de droite;

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

- limiter la profondeur de la terrasse, à l'étage, à un maximum 1,20m;
- traiter le solde de la toiture plate avec une finition esthétique (gravier, toiture végétalisée de type extensive,...)
- renoncer à tout emplacement de parking en zone de recul;
- resituer une bande végétalisée, avec haie ou arbustes, sur la partie gauche d'1,40m;
- maintenir un passage piétonnier d'1,10m;
- traiter le solde, sur toute la partie droite, en jardinet planté avec un aménagement paysager qualitatif, quitte à aménager un muret à l'alignement;
- indiquer au niveau des plans, que lors d'un prochain remplacement de châssis, ceux-ci seront restitués en bois de ton blanc et dont les divisions sont correspondantes à la situation existante de droit;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagements en zone de recul, d'indications au niveau des plans et de profondeur de terrasse;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit comporter un aménagement paysager qualitatif et ne peut comporter d'emplacement de parking;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

Séance du 10/01/2024

Objet n° 15

Dossier 16-46886-2023 - Enquête n° 221/2023

Situation : Drève du Caporal 11C

Objet : régulariser des aménagements bâtis et paysagers s'écartant de la situation existante de droit, relative à l'aménagement de jardin et des abords, et au regard du permis d'urbanisme 16-42455-2015 délivré par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26/01/2017

AVIS

LA COMMISSION DE CONCERTATION DECIDE DE REPORTER SON AVIS A LA SEANCE DU 17/01/2024.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 10/01/2024
Objet n° 16

Dossier 16-47222-2023 - Enquête n° 226/2023

Situation : Rue des Myosotis 21

**Objet : transformer un garage existant en fond de parcelle en atelier d'artiste
(démolition - reconstruction avec augmentation du volume)**

AVIS

**LA COMMISSION DE CONCERTATION DECIDE DE REPORTER SON AVIS A LA SEANCE DU
17/01/2024.**