

Séance du 10 mars 2021 / Zitting van 10 maart 2021
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-10.022-2017
Situation : Avenue De Fré 139
Demandeur : ACP avenue De Fré « La Source »
(Régularisation de l'exploitation d'un immeuble de logements)
- 2) 016/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.435-2020
Situation : Rue de Percke 72
Demandeur : Monsieur Laurent CARLIER
(Construction d'une piscine et légère modification du relief du sol)
- 3) 009/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.468-2020
Situation : Chaussée de Saint-Job 109
Demandeur : Madame Martine EDELMAN
(Construire une piscine à la moitié de la parcelle du terrain de 94 ares)
- 4) 008/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.413-2018 (art.126/1)
Situation : Rue du Bourdon
Demandeur : SIMONIS SPRL - Monsieur Louis Hébert de Beauvoir du Boscol
(Construire un ensemble de logement)
- 5) 010/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.496-2020
Situation : Rue du Doyenné 42-44
Demandeur : Madame Sophie BIBET
(Changer l'affectation et transformer un ancien entrepôt avec un bureau et conciergerie en un bâtiment mixte de 2 logements avec atelier et un bureau indépendant)
- 6) 014/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.357-2020
Situation : Rue du Bourdon 47
Demandeur : Madame Julie NENZI
(Mettre en conformité le changement de destination de la remise au fond du jardin en studio accessoire au logement principal)
- 7) 017/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.467-2020
Situation : Avenue des Aubépines 150
Demandeur : BF concept SA - Monsieur Bertrand Van Eecke
(Construire une piscine de 33m³ et modifier une terrasse au jardin)
- 8) 019/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.471-2020
Situation : Avenue de Beersel 16
Demandeur : Madame Karine ALBERDA-VANDERSANDEN
(Mettre en conformité l'extension arrière, la lucarne, le changement d'utilisation des combles et le remplacement des châssis)
- 9) 011/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.008-2019 (art.126/1)
Situation : Rue Général Mac Arthur 40
Demandeur : Madame Pascale de Viron
(Diviser une maison uni-familiale et créer deux duplex)
- 10) 015/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.188-2020
Situation : Avenue Bonaparte 64
Demandeur : M. et Mme Martin et Julie PROCTOR
(Transformer et étendre en toiture une maison uni-familiale)

- 11) 013/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.331-2020
Situation : Chaussée d’Alseberg 563
Demandeur : M. et Mme Ludwick KURZEJA et Caroline BORMANS
(Changer l’affectation d’un atelier en logement de type studio au rez-de-jardin, supprimer un garage, créer une terrasse et percer le mitoyen de baies)
- 12) 012/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.490-2020
Situation : Chaussée de Waterloo 1359A
Demandeur : TRIMCO SA - Monsieur Alexander Cambron
(Démolir un immeuble mixte et reconstruire un ensemble de commerce et 3 logements)
- 13) 018/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.398-2020
Situation : Avenue Hamoir 45
Demandeur : ACROPOLE INVEST SPRL - Monsieur Grégory Lemaire
(Démolir une maison d’habitation dont la période de construction date de 1936, et construire un immeuble de 5 appartements, 9 parkings pour voitures et 16 emplacements pour vélos)

Fin de séance/Einde zitting

Dossier retiré de l’ordre du jour et **reporté à la séance du 24 mars 2021** :

- 14) 004/21 - Demande de permis d’urbanisme n°16-44.751-2019 (art.177)
Situation : Rue du Wagon entre l’actuelle rue du Wagon et le Dieweg, soit le long du chemin de fer entre la gare d’Uccle Calevoet et la rue de Stalle
Demandeur : Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles (STIB)
Monsieur Renaud de Saint Moulin
(Aménager/prolonger la rue du Wagon : créer un site propre réservé aux bus et vélos, créer une promenade piétons le long du talus du chemin de fer et créer un parvis multimodal devant la gare de Calevoet)

Motif :

Suite au grand nombre de réclamants, l’objet n°14 **est reporté à la séance du 24 mars 2021**.

Commune d'Uccle - Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 10/03/2021
Objet n° 01
PE-10022-2017

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10022-2017
Situation	Avenue De Fré 139
Demandeur	ACP La Source
Objet	Exploitation d'une chaudière, d'une citerne à mazout et d'un parking
P.R.A.S.	En zone d'habitation et le long d'un espace structurant
Enquête publique	Du 08/02/2021 au 22/02/2021 inclus
Motifs	Permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique :

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

Considérant que :

- Vu le dossier de demande de permis d'environnement introduit en date du 06/05/2017;
- Considérant que le dossier a été introduit avant la nouvelle liste des installations classées, et notamment le seuil des 50 emplacements (classe 2) de parking dans une rubrique commune (couvert et non-couvert);
- Considérant que la présente demande, introduite avant le changement susnommé comportait une installation classée de classe 1B (parking couvert de 34 emplacements);
- Considérant que le demandeur n'a pas retiré sa demande, et que celle-ci peut donc être poursuivie;
- Considérant que Bruxelles Environnement se prononcera sur la délivrance du permis d'environnement mais que si le permis d'environnement venait à être délivré, la Commune d'Uccle serait l'autorité compétente pour les futurs actes administratifs;
- Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au PRAS;
- Considérant qu'il s'agit d'une régularisation d'un immeuble de logements;
- Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique;
- Considérant que lors de la visite du site le 03/10/2018 par un agent de Bruxelles Environnement il n'y avait pas de marquage des emplacements extérieurs;
- Considérant qu'il y a la place pour aménager des emplacements vélos et que le demandeur a fait une proposition en ce sens;
- Vu la reconnaissance de l'état du sol introduite en date du 06/06/2019 (référence : sol/00170/2019 et validée par la sous-division Sols de Bruxelles Environnement);
- Vu l'avis SIAMU favorable conditionnel en date du 05/01/2018 (référence : CI.2017.0875/1/APM/ac),

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Marquer les emplacements de stationnement extérieurs;
- Mettre en place les emplacements vélos;
- Se mettre en conformité par rapport aux remarques du rapport SIAMU.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 10/03/2021
Objet n°02

Dossier 16-45435-2020 - Enquête n° 016/21

Demandeur : Monsieur Laurent Carlier

Situation : Rue de Percke, 72

Objet : construction d'une piscine et légère modification du relief du sol

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45435-2020 introduite, en date du 31/07/2020, par Monsieur Laurent Carlier;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à la construction d'une piscine et légère modification du relief du sol sur le bien sis rue de Percke, 72;

Vu que la demande porte accessoirement sur une mise en conformité de la modification du relief du sol en fond de parcelle;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis et 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 au plan régional d'affectation du sol :

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

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

demande 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 du PPAS 48bis&ter qui prescrit "Implantation", en ce que l'emprise des constructions hors-sol dépasse le seuil maximum d'occupation hors-sol prescrit par le PPAS (23% au lieu de 16,66%). Ce seuil est déjà dépassé en situation existante de fait (19 % renseigné dans l'addendum calcul de d'emprise);

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

31/07/2020 : dépôt de la demande;

11/09/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/09/2020: réception des compléments;

07/11/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

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

- Service Technique de la voirie;

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

10/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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 22/01/2021 et émis le 23/02/2021;

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 principalement composé d'habitations;
- Dans ce quartier, la rue de Percke se présente comme une voirie locale densément végétalisée;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose :
- d'une villa isolée implantée en retrait par rapport à la voirie et à une distance de recul latéral minimum de 3,50 m par rapport à la limite latérale à gauche ou et 4,50 m par rapport à la limite latérale à droite;
- d'une zone de recul accueillant un chemin d'accès carrossable, deux chemins piétons longeant les zones de retrait latérales et un jardinet. Ces aménagements ont été modifiés par rapport à la situation existante de droit (PU 16-40948-2013) dans la mesure où un seul chemin d'accès piéton était prévu depuis l'espace public et traversant la zone de retrait latérale gauche;
- d'un jardin se composant de talus délimités par des pierres ceci a également été modifié par rapport à la situation existante de droit (PU 16-40948-2013) qui ne prévoyait pas d'aménagement paysager particulier pour cette zone ni de modification du relief du sol de cette envergure. Une pelouse est également aménagée au centre du jardin, délimitée par les pierres de soutènement. La zone sur laquelle s'étend la pelouse présente une déclivité de 54 cm (le point bas se trouvant proche de la terrasse en pierre bleue et le point haut se trouvant vers le fond du jardin à la limite des pierres de soutènement);
- d'une terrasse en pierre bleue attenante à la villa;
- La maison de droite (n°74) reprend des caractéristiques d'implantation similaires à celle du n°72. Elle s'implante à une distance de recul latérale plus réduite par rapport au voisin n°72 tandis que celle-ci est plus importante par rapport au voisin n°76. La parcelle sur laquelle s'implante cette villa isolée bénéficie d'un vaste jardin paysagé. Ce jardin se situe sur un niveau plus haut que celui du voisin n°72. Une haie végétale est également aménagée le long de la limite mitoyenne ce qui réduit les vues depuis le jardin du voisin n°72 sur celui du n°74;
- La maison de gauche (n°70) présente une implantation similaire à celle du voisin n°72. La distance de recul latérale par rapport à la limite mitoyenne avec ce dernier est plus importante et une végétation dense est présente le long de cette mitoyenneté;
- La parcelle présente une déclivité importante par rapport au niveau de la rue de telle sorte que le jardin est situé sur un niveau plus haut. Les chemins d'accès latéraux (escalier et rampe) permettent de gravir cette différence de déclivité;

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

- La construction d'une piscine de 43,20 m² :
 - implantée à une distance de 5,50 mètres de la limite latérale gauche de la parcelle,
 - implantée à une distance de 10,30 mètres de la limite latérale droite de la parcelle,
 - implantée à une distance de 5,10 mètres de la limite de fond de la parcelle,
 - entourée de terrasses et plages périphériques pour un total de 19,36 m² d'emprise
 - située de ce fait, avec ses espaces accessoires :
 - en zone aedificandi pour 53,20 m² qui entrent en compte dans le calcul d'emprise autorisable sur cette parcelle
 - en zone de jardin pour le solde;
- Il en découle que l'emprise de 150 m² mentionnée dans le formulaire de demande atteint 203,20 m² soit 20,3 % de la superficie de la parcelle (au lieu de 16,66% prescrit par le PPAS);
- L'aménagement d'une terrasse en bois en partie latérale gauche et à l'avant à proximité de la terrasse attenante à la villa, et d'un escalier entre la terrasse en pierre bleue et la nouvelle terrasse;
- Le remplacement des pierres d'une partie du talus gauche par la mise en place d'un mur de soutènement en bois;
- L'aménagement d'une douche extérieure au coin inférieur gauche de la terrasse en bois;
- Le rehaussement de la pelouse par la modification du relief du sol afin d'implanter la piscine à + 45cm par rapport au niveau de la terrasse en pierre bleue;

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

- Le programme du projet consiste en la création d'une piscine, d'une terrasse en bois et d'une douche extérieure en zone de cours et jardin ou en zone décrétee aedificandi du plan particulier d'affectation du sol;

- Le projet prévoit une modification du relief du sol permettant l'aménagement de la terrasse et de la piscine sur un niveau plat;
- La réduction de la surface perméable du jardin et la suppression d'une partie des pierres de soutènement;

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

- De manière générale, l'aménagement d'une piscine dans la zone de cours et jardin peut s'envisager au regard des distances de recul que prévoit le projet par rapport aux limites mitoyennes, par rapport aux proportions généreuses du jardin et par rapport au niveau de sol plus bas que celui des parcelles voisines;
- Toutefois, dans la mesure où il existe une terrasse en pierre bleue attenante à la villa, l'aménagement d'une deuxième terrasse au même niveau que la piscine imperméabilise un peu plus la zone de cours et jardin qui a déjà subi de lourdes modifications;
- En effet, le relief du sol a été modifié et les pierres de soutènement existantes le long des talus du jardin ont été aménagées sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme dans la mesure où les talus ont modifié le relief du sol d'environ 60 cm;
- Cette nouvelle terrasse dans ses proportions hypothèque un peu plus le potentiel de développement de végétation du jardin;
- Globalement, la construction de la piscine projetée répond au bon aménagement des lieux en zone de jardin, dont l'aménagement du fond de parcelle à mettre en conformité et ce, malgré la dérogation au taux d'emprise du PPAS, qu'il s'indiquera de réduire (ampleur des terrasses projetées s'ajoutant à celle qui existe);

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

- en matière de programme, d'implantation et de gabarit :
 - La construction d'une piscine en zone de cours et jardin s'envisage au regard des distances de recul qu'elle offre par rapport aux limites mitoyennes (minimum 5,50 m);
 - De plus, la piscine est située en contrebas des limites mitoyennes ce qui en réduit son impact par rapport aux voisins;
 - L'aménagement d'une seconde terrasse en bois surplombant la terrasse en pierre bleue hypothèque le développement d'espace végétale perméable dans la zone de cours et jardin;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet prévoit la réduction de la surface perméable du jardin par l'aménagement d'une piscine et d'une seconde terrasse en bois;
 - L'aménagement d'un mur de soutènement en bois permet de maintenir le talus tout en offrant plus de surface perméable dans le jardin du fait de son emprise plus réduite par rapport à celle des pierres de soutènement;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet prévoit l'aménagement d'une douche extérieure sur le coin inférieur gauche de la terrasse en bois;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête,
 - application de l'article 126§11 du CoBAT : dérogation à un PPAS - prescription 1.3 du PPAS n°48bis&ter :
- l'implantation de la piscine et de la seconde terrasse en bois dépasse le taux d'occupation du sol maximum prescrit dans la zone s'étendant en deçà de 40 m par rapport à l'alignement;
- ceci a pour effet de réduire de manière significative la surface perméable du jardin qui a déjà subi des modifications par rapport à l'aménagement de talus et des pierres de soutènement. Le taux d'occupation du sol est déjà dépassé en situation existante de fait. L'augmentation de ce taux pour les aménagements prévus en zone aedificandi aggrave cette dérogation;
- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - les proportions de la piscine ajoutées à celles de la seconde terrasse en bois et des modifications apportées au jardin sans permis entraînent une perte de qualité paysagère et végétale de la zone de cours et jardin;

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

- Réduire de 5 m les dimensions de la terrasse en bois sur la partie gauche de telle manière à offrir un peu plus de surface perméable au jardin. Ainsi, la profondeur de la terrasse à partir des escaliers jouxtant la terrasse en pierre bleue sera de 4,60 m ;
- Prévoir un aménagement paysagé au niveau de la surface gagnée par la réduction de la terrasse ;

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;
- d'être accessoires en ce qu'elles consistent uniquement en la réduction des dimensions de la nouvelle terrasse en bois;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'augmentation de la surface imperméable dans le jardin hypothèque le potentiel développement paysagé du jardin;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, Point 1.3 du PPAS n°48bis&ter 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 10/03/2021
objet n° 03

Dossier 16-45468-2020 - Enquête n°009/19

Demandeur : Martine Edelman

Situation : Chaussée de Saint-Job 109

Objet : construire une piscine à la moitié de la parcelle du terrain

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45468-2020 introduite, en date du 19/08/2020, par Martine Edelman;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une piscine à la moitié de la profondeur de la parcelle sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 109;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) 10bis "CHAUSSEE DE ST.-JOB" », ayant fait l'objet d'un arrêté du 1993-05-13) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

Vu que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») et que la parcelle est totalement située dans la zone tampon des 60 mètres autour de la zone Natura 2000;

Que l'article 126, §2, 2°, a s'applique;

Avis de Bruxelles-Environnement :

Après analyse de votre demande il nous semble qu'une évaluation appropriée Natura 2000 n'est pas nécessaire.

Vu la proximité de la zone protégée les principes suivant sont à prendre en considération:

- *Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur;*
- *Entretenir et gérer les abords sans utilisation de produits phytopharmaceutiques, de biocides ou pesticides;*
- *Renforcer la connectivité écologique par le maintien d'un aménagement végétalisé des abords;*
- *Favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives;*
- *Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la (petite) faune;*
- *S'assurer que les vidanges et le backwash ne se fait pas dans la zone protégée.*

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 CoBAT :

application de l'article 188/11 §1er du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans le PPAS 10 bis du 1993-05-13

- application de la prescription n°0.6 du PRAS;

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

19/08/2020 : dépôt de la demande;

24/09/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/10/2020 : réception des compléments;

30/10/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

22/01/2021 : accusé de réception d'un dossier

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

10/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité émis le 24/11/2020,

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti de maisons unifamiliales ou de petits immeubles implantés en recul;
- La zone verte précédant la zone de recul proprement dite édictée par le PPAS est réaménagée en jardin de pluie par la commune dans le cadre de la lutte contre les inondations dans la vallée du Geleysbeek;
- La maison n°109 sur laquelle porte la demande est une maison à 3 façades;
- Le couvert végétal est très marqué dans le fond des jardins par la présence d'arbres;
- Le relief est très important, le jardin étant en forte pente descendante vers le fond de parcelle et vers le Geleysbeek et l'étang du Papenkasteel, le fond du jardin étant situé 5,70 mètres plus bas que le niveau du bel étage;
- Le jardin est profond de plus de 60 mètres au-delà de la façade arrière du bâtiment et est aménagé en plusieurs zones (plateaux) dans la pente du terrain;
- Le bien est situé à proximité de la zone Natura 2000 du Papenkasteel;

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

- La construction d'une piscine de 8 x 4 mètres et d'une profondeur de 1,5 mètre (+ bac à volet) dans la zone de jardin et d'un petit local technique à l'arrière de la piscine;

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

- Vu la pente du terrain, les murs de la piscine sont en partie émergents du relief du jardin, ce qui rend la piscine fortement visible depuis les façades arrières des maisons du front bâti et porte atteinte à l'intérieur de l'ilot;
- La parcelle est située dans la zone tampon du site Natura 2000 du Papenkasteel (site également classé);

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

- en matière de programme :
 - la piscine a une dimension de 4 x 8 mètres + bac à volet (1 mètre) et est accompagnée d'un petit local technique situé sous la plage à l'arrière de la piscine, portant la longueur du projet à +/- 11 mètres,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la piscine est située à 14 mètres de la façade arrière et à 4 mètres des limites latérales,
 - le jardin se prolonge sur ± 38 mètres et comprend plusieurs grands arbres,
 - vu la pente du terrain et l'implantation de la piscine en long, la plage arrière de la piscine, profonde de 1,60 mètre, émerge du relief du sol de 2 mètres de haut,
 - le local technique de 1,60 x 1,50 mètre est situé sous la plage arrière,
 - la piscine est implantée dans la deuxième zone de jardin, soit entre 3 et 5 mètres plus bas que le niveau du bel étage,
 - un escalier de jardin est aménagé à gauche de la piscine, donnant accès à la 3^{ème} zone du jardin,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin est largement planté,
 - les arbres sont nombreux en fond des parcelles et dans la zone Natura 2000,
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - vu la pente du terrain, le bassin (niveau - 505) est relié aux égouts (niveau - 280) via une pompe de relevage,
 - vu que le débit d'un back-wash est important et que la pompe doit assurer de remonter l'eau sur au moins 2,30 mètres de dénivelée,
 - vu la présence de nombreux arbres alentours, que de nombreuses feuilles/chatons/fleurs vont se déposer sur le volet de la piscine, que l'entretien de la piscine devra être constant et important afin d'éviter la décomposition végétale dans l'eau de la piscine, ce qui risque d'augmenter la consommation de produit désinfectant, ce qui est toxique pour la faune (et mortel pour les abeilles),
 - vu que pour ces raisons, les installations du local technique, génératrices de nuisances sonores, seront davantage sollicitées,

- vu la présence de la faune dans le site Natura 2000, connecté (notamment par des « crapauds ») au site du Kindsendael (également classé), mais aussi par la masse boisée qui caractérise ces deux îlots,

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

En ce qui concerne le motif d'enquête : application de l'article 188/11 §1^{er} du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans le PPAS 10bis du 1993-05-13 :

- application de la prescription n°0.6 du PRAS;
- la demande porte atteinte à l'intérieur en ce que, vu la pente de terrain, la piscine est fortement visible depuis les constructions voisines,
- la construction émerge du sol de 2 mètres en partie arrière,
- la demande ne tient pas compte de l'environnement paysagé, la forte présence des arbres qui est une contrainte importante pour ce type d'installation,

Vu la prescription 9 du PPAS auquel la demande se conforme :

« Ces zones sont destinées à être maintenues dans leur état ou à être aménagées en zone de verdure à usage privé, affectée au jardin d'agrément ou potager.

Elles sont libres de toutes constructions à l'exception des terrasses, abris, piscines, ainsi que des petites constructions directement complémentaires à l'affectation de la zone.

Par parcelle, il est autorisé de construire un chalet de jardin de 6m² maximum, avec une hauteur de corniche

de 2 mètres maximum. La toiture sera à deux versants avec une pente de maximum 30°. Il sera implanté à 2 mètres minimum des limites parcellaires.

Les constructions souterraines ne peuvent être autorisées que dans la mesure où les conditions locales le permettent, sans porter atteinte à la qualité des intérieurs d'îlots.

Les garages souterrains sous une surface affectée en zone de jardin, ne peuvent s'étendre à plus de 6 mètres au-delà des façades de la bâtisse, tout en restant à plus de 2,50 mètres de limites du terrain. »

Cependant, vu la situation particulière des lieux, dont la zone tampon de la zone Natura 2000 et la forte pente du terrain, il y a lieu d'opter pour une piscine naturelle, en plus grand respect du caractère naturel du lieu et de la topographie;

Vu les explications données en séance, le volet immergé est remplacé par une bâche enroulée sous la plage, mais non immergé pour éviter que les dépôts végétaux ne tombent dans l'eau;

Que la demandeuse conservera toutes les terres déblayées pour réaménager les abords, mais que la modification du relief du sol ne peut se faire proche des limites latérales de la parcelle afin de ne pas endommager les plantations en mitoyenneté et éviter l'écoulement des eaux de pluie vers les parcelles voisines;

Que le raccordement à l'égout peut se faire dans l'atelier, à un niveau inférieur que celui proposé dans la demande;

Vu l'impossibilité d'apporter une cuve préfabriquée sur place, la structure du bassin est modifiée pour être construite sur place (structure bois);

Que la demandeuse envisage un traitement naturel de l'eau;

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

- prévoir une piscine naturelle;
- modifier les plans suite aux modifications proposées (structure bois, bâche enroulée à la place d'un volet immergé, forme du local technique, niveau du raccordement à l'égout);
- respecter les conditions de Bruxelles-Environnement (voir supra);
- ne pas évacuer de terre et les réutiliser pour l'aménagement des abords sans modifier le relief du sol à moins de 1 mètre des limites latérales de la parcelle;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'objet de la demande peut être maintenu;
- d'être accessoires en ce que le mode construction du bassin est modifié;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la qualité environnementale doit être mieux respectée;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater 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 les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/03/2021
objet n° 04

Dossier 16-44413-2018 - Enquête n° 008/21 - Article 126/1

Demandeur : S.P.R.L. SIMONIS - Monsieur Louis Hébert de Beauvoir du Boscol

Situation : Rue du Bourdon

Objet : construire un ensemble de logement

AVIS

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44413-2018 introduite le 21/12/2018, modifiée (plans indicés A et datés du 02/04/2020 en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 27/04/2020 (suite à un avis unanime et défavorable de la Commission de concertation émis sur la demande telle qu'introduite) par la S.P.R.L. SIMONIS et visant à construire deux immeubles de quatre logements chacun sur le bien sis rue du Bourdon, à côté du n°307;

Vu l'avis défavorable et unanime émis par la Commission de concertation en séance du 26/06/2019;

Vu les plans modificatifs introduits le 27/04/2020 en vertu de l'article 126/1 du CoBAT en vigueur avant le 01/09/2019, visant à répondre aux objections émises en Commission de concertation;

Vu que ces plans modifient l'objet du projet et induisent de nouvelles dérogations et motifs d'enquête publique, la demande modifiée doit être à nouveau soumise aux actes d'instruction;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°46bis - QUARTIER DU FOND DE CALEVOET MOENSBERG - arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/10/1996 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière de actes et travaux en intérieur d'îlot;
- application de la prescription particulière n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de caractéristiques urbanistiques des constructions et installations au cadre urbain environnant;

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :

non-respect de l'article 0.B. La bâtisse :

Point c) « *les constructions seront de volumes simples et devront d'harmoniser avec le micro-cadre* », en ce que même si les volumes sont simples, la toiture-parking ne s'harmonise pas avec le cadre bâti environnant;

Point d) « *les matériaux extérieurs seront : ...La couverture : tuiles rouges, les matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus seront de teinte naturelle rouge* », en ce que la toiture plate-parking ne répond pas aux critères;

Point j) « *L'accès des garages se fera par une pente de 2cm/m au-dessus du niveau de la voirie jusqu'à 6 mètres maximum de celle-ci* », en ce que la pente accuse une pente de 5% sur 7,2m de long;

Point m) « *Toutes les constructions entre mitoyens auront une toiture à 2 versants. Les autres constructions auront une toiture à 2 versants minimum. La pente des toitures sera comprise entre 35° et 40° pour des conditions d'adaptation aux caractéristiques* », en ce que la toiture est plate et accueille un parking;

Point o) « *Il sera prévu au moins un garage par logement* », en ce que le parking sur la toiture accueille seulement 6 emplacements non couverts;

non-respect de l'article 3 A. zone de recul :

Cette zone 3A porte sur les talus situés le long de la voirie, à planter d'arbres buissonnants d'espèces indigènes, décrétés en tant que zone non aedificandi où seuls les travaux d'entretien seuls autorisés); en fonction de ces prescriptions du plan particulier d'affectation du sol;

non-respect de l'article 6. C. zone pour constructions isolées ou groupées à caractère vert :

Point a) « Cette zone est destinée aux constructions résidentielles isolées, elle est également destinée aux résidences groupées de 2 à 4 formant un ensemble architectural », en ce que il s'agit d'un immeuble de 8 logements;

Point c) « Une petite remise ou un garage dont la hauteur maximum est de 2,50m et s'appuyant contre une construction peuvent cependant être édifiés à une distance de la limite plus réduite, mais jamais inférieure à 2 mètres... Cette remise ou ce garage doivent toujours être construits à l'aide des mêmes matériaux et être parachevés de la même façon que le corps de bâtiment principal », en ce que l'édicule technique présente une hauteur 2,8m et est construit à front de voirie le long de la limite mitoyenne du n°307;

Point e) « La superficie totale des habitations et de leurs annexes contiguës (remises, garages, ...) à construire dans cette zone ne pourra être supérieure, par propriété, au 1/5 de la superficie du terrain », en ce que l'immeuble, sans ses annexes, occupe 23% du terrain;

Point m) toutes les constructions entre mitoyens auront une toiture à 2 versants. Les autres constructions auront une toiture à 2 versants minimum en ce que le projet prévoit une toiture plate;

Point l) « Les autres bâtiments auront un volume bâti maximum à partir du niveau naturel le plus haut du périmètre construit, correspond à 2 niveaux d'une hauteur ne dépassant pas 2,80 mètres. » en ce que la hauteur du bâtiment en ce compris l'acrotère est de 7,10 m au lieu de 5,60 m. Cette hauteur dépasse donc de 1,50 m par rapport au niveau du trottoir;

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°3 du Titre VIII du RRU qui prescrit " pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement", en ce que la passerelle accuse 5% sur 7,2 m à partir de l'alignement;
 - non-respect de l'article n°4 du Titre VIII du RRU qui prescrit " Les emplacements de parcage sont couverts", en ce que les emplacements sont non couverts;
 - non-respect de l'article n°6 du Titre VIII du RRU qui prescrit " le nombre d'emplacement de parcage pour tout logement", en ce que le nombre d'emplacement est insuffisant;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2021 au 15/02/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

Remarques lors de l'enquête précédente

- Les bâtiments projetés ne sont pas en harmonie avec l'environnement construit,
- Les toitures plates ne sont pas autorisées par le PPAS,
- Le projet ne prévoit pas la construction de petits ensembles séparés s'harmonisant avec le micro cadre,
- Le projet prévoit une surface construite supérieur à 20 % du terrain ce qui déroge au PPAS,
- La vue depuis les jardins voisins sur un parking n'est pas qualitatif

Considérant que la chronologie est la suivante :

21/12/2018 : dépôt de la demande;

25/02/19 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/05/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/05/2019 au 12/06/2019 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/06/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

27/04/2020 : dépôt de plans modificatifs (indice A du 02/04/2020) suivant l'article 126 du COBAT;

16/06/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/09/2020 : dépôt de plans complémentaires suite à l'accusé de réception incomplet;

22/01/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

10/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du service technique communal consulté / les avis des services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service Vert émis le 22/02/2021;

- l'avis du Service Technique de la Voirie a été sollicité et sera remis avant décision sur la demande de permis d'urbanisme;

Vu l'avis rendu par l'instance consultée / les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

- l'avis de Vivaqua émis le 01/02/2021;

Vu l'avis du SIAMU, sur la 1ère version de la demande, émis le 15/04/2019 n'est plus d'actualité;

Vu l'avis du SIAMU, sur la 2ème version de la demande, émis le 21/09/2020 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est régi par le plan particulier d'affectation du sol n°46bis qui a notamment pour objectif d'assurer la cohérence esthétique et typologique des bâtiments présents dans son périmètre. Il s'agit en grande majorité d'immeubles d'habitation comportant un à deux étages, implantés en ordre ouvert ou continu, et présentant pour majorité des toitures à versants. L'environnement est arboré et biologiquement qualitatif;
- Le terrain concerné par la demande présente un talus en forte déclivité descendante à partir de l'alignement de la voirie, planté de quelques arbres non remarquables et affecté en zone 3A du plan particulier d'affectation du sol;
- Cette zone 3A porte sur les talus situés le long de la voirie, à planter d'arbres buissonnants d'espèces indigènes, décrétés en tant que zone non aedificandi où seuls les travaux d'entretien seuls autorisés); en fonction de ces prescriptions du plan particulier d'affectation du sol, les qualités biologiques du site sont à protéger;
- Au-delà de ce talus, la partie du terrain que le plan particulier d'affectation du sol destine à la construction (zone 6C – zone pour constructions isolées ou groupées à caractère vert) est donc située nettement en contrebas de la voirie (dénivelée de l'ordre de 2 niveaux);
- Quant au bâti le plus proche, ce terrain est situé entre une maison à trois façades (n°307) en about d'une enfilade d'immeubles d'habitation sur la gauche et un ensemble d'habitations groupées (dont la typologie est conforme aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol) et situées encore plus en contrebas (réalisation de la SLRB - 44 logements accessibles par le Moensberg), peu perceptible depuis la rue du Bourdon en raison du relief des lieux et de la continuité du talus planté que consacre le plan particulier d'affectation du sol;
- La version modifiée du projet est très différente de sa 1ère version qui a fait l'objet d'un avis défavorable unanime en date du 26/06/2019 , motivé notamment en raison du fait que « *que les gabarits proposés et les modifications du relief du terrain ne sont pas adaptés à la topographie des lieux, et que le projet devrait être revu dans un souci premier de respect de la topographie existante, les dérogations d'implantation et de gabarit éventuelles devront être appréciées en regard de l'adaptation du projet aux caractéristiques très particulières de cette parcelle constructible, uniquement accessible par la rue du Bourdon* »;
- On notera que la construction récente des 44 logements sociaux précités, autorisée par permis d'urbanisme en 2011 (PU 16-40173-2011) notamment sur les parcelles voisines, situées Moensberg 12-22, présente quelques caractéristiques similaires au projet, et notamment des dérogations relatives au dépassement du nombre de logements par ensemble architectural (les ensembles de 4 logements maximum y sont bien séparés par les circulations d'accès - césures à toiture vitrée - mais les constructions donnent un impression de volume unique) ou au nombre réduit de parkings;

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

- La construction d'un ensemble d'habitations comportant 8 logements, répartis en 2 volumes sur 3 et 4 niveaux, principalement situés sous le niveau de la rue et 6 emplacements de stationnement pour voitures couverts et situés au rez-de-jardin du bâtiment le plus bas, en contrebas de la voirie (d'un niveau);
- L'implantation des immeubles en recul à +/- 10 m à partir de l'alignement et au pied du talus, en net contrebas de la rue du Bourdon;
- Des accès à l'immeuble, qui se font comme suit :
 - Les piétons accèdent via des passerelles (quasi horizontales) qui franchissent le talus;
 - Les voitures accèdent via une rampe présentant une pente de 20 % vers un garage couvert mais ouvert comportant 6 emplacements voitures et 10 emplacements vélos. Ces derniers occupent le rez-de-jardin de l'immeuble le plus bas;
- Un parti de projet qui intègre l'importante contrainte que constitue la forte la déclivité du terrain par rapport à la rue, pour s'implanter chaque niveau presque à niveau avec les jardins;
- Une toiture plate pour l'immeuble le plus bas et une toiture à versant pour l'immeuble le plus haut;

- Les locaux et équipements accessoires (compteurs, poubelles et boîtes aux lettres) sont situés dans des annexes construites à front de voirie, de chaque côté de la rampe principale et donc dans la zone de talus, décrétee « non aedificandi par le plan particulier d'affectation du sol;
- Le relief du terrain est modifié, le talus subit de modifications liées aux différents accès menant aux bâtiments, la valeur des terrassements prévus n'apparaissant pas aux plans et coupes;

Considérant que la demande modifiée (indicée A en date du 02/04/2020) en date du 27/04/2020 suscite les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :
 - La construction d'un immeuble d'habitation est conforme aux prescriptions du PPAS quant à l'affectation de la zone;
 - La version précédente prévoyait, conformément à la prescription 6.C.a. du PPAS, 2 volumes séparés de 4 appartements chacun, l'un sur 3 niveaux, l'autre sur 4 niveaux;
 - Le projet modifié propose de réunir les 8 appartements dans une même construction afin de proposer un volume plus compact portant moins atteinte aux abords et au relief, répartis sur 2 niveaux seulement, et déroge de ce fait à la prescription 6.C.a. du PPAS;
 - On y retrouve :
 - au rez-de-jardin (niveau -2 par rapport à la voirie) : 2 appartements à 3 chambres et 2 appartements à 2 chambres;
 - au 1^{er} étage (niveau -1 par rapport à la voirie) : 4 appartements à 2 chambres;
 - Sur la toiture plate (niveau de la rue) : les entrées aux 2 cages d'escalier qui distribuent les appartements inférieurs, 6 emplacements de stationnement pour voitures, dont un emplacement PMR, ainsi que 16 emplacements pour vélos et 3 emplacements aux dimensions de vélo-cargo;
 - Les appartements ne disposent pas de caves, mais chaque appartement dispose d'un petit local de rangement/buanderie,
 - Les locaux annexes techniques et poubelles sont situés à l'extérieur du bâtiment, dans un édicule construit dans la zone de recul le long de l'alignement, dérogeant à la prescription 3.A - zone de talus du PPAS;
 - Les appartements situés au rez-de-jardin bénéficient d'un jardin privatif, tandis que les appartements aux étages jouissent d'une terrasse et peuvent également profiter d'un jardin communautaire accessible par chaque appartement;
 - La construction de logements sociaux précités dans plusieurs ensembles architecturaux distincts a été autorisée en 2011 sur les parcelles voisines;
 - En termes de densité par volume bâti, ce projet récent de logements sociaux reste supérieur à la présente demande, la principale différence étant la typologie de gabarits plus traditionnels, traités comme des petits immeubles jumelés et comportant quelques logements;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'implantation en retrait et en contrebas de la voirie, minimise l'impact visuel du projet, principalement le long de la rue du Bourdon;
 - Par rapport au niveau de la rue du Bourdon, seuls émergent :
 - La toiture plate qui accueille les emplacements parking et ses murs acrotères (hauteur 1,20 m)
 - Les volumes de circulations qui émergent du toit;
 - L'édicule accueillant les locaux techniques.
 - Une fois le talus entretenu et densifié, il sera difficile de distinguer la construction;
 - Toutefois, les plans du projet apportent peu de précision sur l'aménagement végétal du talus et le type de plantations prévues;
 - L'accès via une passerelle piétonne et carrossable permet d'accéder au bâtiment sans devoir modifier sensiblement le relief du talus le long de la voirie pour y aménager une rampe, ou encore de devoir prolonger cet accès carrossable en intérieur d'îlot;
 - Un accès traditionnel par rampe présenterait une très forte pente, quasi impraticable, d'autant plus que les 6 premiers mètres de tels accès ne peuvent dépasser une pente de 2% (prescription O.B.j. du PPAS);
 - L'aménagement d'une toiture plate servant de parking voiture, d'aire de stationnement pour vélos et d'accès principal aux logements est en rupture avec les caractéristiques urbanistiques du cadre bâti environnant et du micro-cadre des prescriptions du PPAS;
 - Toutefois, le volume du projet est compact, assez bas et de surcroît construit en contrebas de la voirie de manière à minimiser son impact sur son environnement bâti et naturel;

- Il est de plus situé au nord et en contrebas de la maison sise au n°307 (à une distance d'environ 20m) et à bonne distance (environ 70 m) de l'ensemble de logements sociaux le plus proche;
- Depuis l'intérieur d'îlot, pour les maisons unifamiliales situées à l'arrière du projet et l'ensemble de logements sociaux situés le long du Moensberg, le bâtiment reste visuellement très bas et discret, recouvert sur sa façade ouest arrière par des grilles servant de garde-corps mais également de support à une végétation grimpante, devant à terme recouvrir une bonne partie (le niveau rez-de-jardin) du volume et intégrer discrètement le nouveau bâtiment dans son environnement naturel;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - L'implantation proposée permet de maintenir en grande partie les qualités biologiques du site, le taux d'emprise au sol du nouveau bâtiment avoisinant 23% de la superficie de la parcelle;
 - La demande mentionne 5 arbres à abattre et le talus devant être densifié après construction;
 - Le nouveau projet profite du fort dénivelé pour venir s'implanter en contrebas de la voirie, en réduisant les terrassements prévus par rapport à la version initiale de la demande et ainsi minimiser l'impact sur le relief du terrain critiqué dans la dernière version;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Comme pour le parking couvert au niveau du rez-de-jardin, proposé dans le projet précédent, l'aménagement d'un parking à ciel ouvert au niveau de la toiture plate peut induire également des nuisances sonores et visuelles en intérieur d'îlot;
 - Toutefois, le mur d'allège d'une hauteur de 1,2 m devrait cacher partiellement les voitures du regard depuis les jardins situés plus bas;
 - Les 6 emplacements voitures non couverts sont insuffisants au regard des prescriptions du RRU et du PPAS et des capacités de stationnement en espace public;
 - Toutefois, la dérogation n'est pas importante car les 2 emplacements qui manquent sont compensés par de nombreux emplacements pour vélos couverts par une pergola et il semble encore possible d'aménager quelques emplacements pour véhicules motorisés 2 roues, afin de palier au déficit d'emplacement voiture;
 - En outre, la rue du Boudon est desservie par les lignes de bus 43 et 70 de la STIB ainsi que par la ligne de bus 155 de De Lijn, et le projet se situe à proximité directe de la halte « Moensberg » de la SNCB, appelée à permettre un accès rapide aux quartiers névralgiques de la ville via les lignes de chemin de fer 26 (quartier européen) et 124 (jonction Nord-Midi);
 - Le trottoir devant la parcelle concernée est vétuste et peu utilisé, ses limites peu définies, les travaux affecteront certainement son état, celui-ci devrait être renouvelé lors des travaux en suivant les instructions qui figureront dans l'avis du Service Technique de la Voirie;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - Le PV de la réunion qui s'est tenue le 10/02/2020 entre le demandeur, l'architecte et les services communaux de la voirie, ainsi que le plan d'égouttage sont joints à la demande;
 - Le projet propose d'évacuer ses eaux usées et pluviales vers l'égout situés plus bas (Moensberg), ainsi qu'une citerne, un bassin d'orage et une chambre de déconnexion, avant de franchir la parcelle voisine mitoyenne privée avec servitude à convenir, vers l'égout principal sur site public;
 - Le projet propose quelques terrassements au niveau du jardin, afin de proposer des jardins privatifs de plein pied et un rez-de-jardin à niveau sur l'ensemble de l'immeuble;
 - Suivant le plan d'égouttage, le volume de la citerne et du bassin d'orage sont calculés sur base de la surface de la toiture plate de l'immeuble de 350 m², et offrent chacun un volume de 15m³;
 - A noter que l'emprise au sol de la construction au rez-de-jardin totalise 423 m², tandis que le 1er étage totalise 366 m² bruts, hors terrasses;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête en application de l'art. 155 §2 du CoBAT (dérogations au ppas n°46bis) :

- **O.B. point c** « *les constructions seront de volumes simples et devront d'harmoniser avec le micro-cadre* ».

Malgré le fait que la toiture-parking ne s'harmonise pas avec le cadre bâti environnant, les volumes sont simples, compacts et impactent finalement peu le cadre bâti et naturel;

- **O.B. point d** « *les matériaux extérieurs seront : ...La couverture : tuiles rouges, les matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus seront de teinte naturelle rouge; Les matériaux et enduits brillants ne seront utilisés que lorsque la fonction de l'élément constitué exige leur emploi. Ils ne seront utilisés qu'en petite quantité par rapport aux ensembles réalisés* ».

Les toitures plates proposées et leurs revêtements sont forcément contraires aux prescriptions du PPAS qui n'autorise que des toitures à versants, toutefois la toiture plate permet de réduire le volume construit et son impact sur son environnement. On peut remarquer que 4 des maisons arrières au projet présentent également des toitures plates;

L'emploi de matériaux brillants comme les treillis métalliques en façade arrière, ou l'acier galvanisé pour les colonnes supportant la passerelle aérienne, sont soit utilisés en petite quantité, soit cachés par la végétation à laquelle ils servent de support. Le nouveau projet proposé tend donc à respecter l'emploi des matériaux prescrits par le PPAS et s'intègre plus discrètement dans son environnement naturel grâce à l'utilisation de plantes grimpantes en façade;

- **O.B. point j** « *L'accès des garages se fera par une pente de 2cm/m au-dessus du niveau de la voirie jusqu'à 6 mètres maximum de celle-ci* ».

L'unique accès au bâtiment se fait via une passerelle aérienne, qui accuse une pente de 5% sur 7,2m de long et ne respecte donc ni cette prescription, ni celle du RRU (4% sur les 5 premiers mètres). La passerelle permet d'enjamber le talus naturel situé dans la zone de recul, sans modifier le relief naturel du sol à cet endroit. Les 5% sur 7,2m restent proches des normes et potentiellement praticables pour des piétons à mobilité réduite. Toutefois, les 5% et l'absence de zone de recul comme prescrit par le RRU pourraient représenter un danger pour les piétons et les usagers du trottoir, d'autant que l'accès sert à la fois aux piétons et aux voitures ;

Ces considérations sont également valables pour la dérogation au RRU art.3 Titre VIII qui traite de la même matière;

- **O.B. point m** « *Toutes les constructions entre mitoyens auront une toiture à 2 versants. Les autres constructions auront une toiture à 2 versants minimum. La pente des toitures sera comprise entre 35° et 40° pour des conditions d'adaptation aux caractéristiques* ».

Outre les considérations évoquées aux points C et d, la toiture plate permet d'accueillir une zone de stationnement pour voitures et pour vélos, directement connectée à la rue par la parcelle, évitant ainsi de devoir modifier le relief du sol afin d'aménager une rampe d'accès praticable;

Il est souhaitable de surmonter le projet d'une structure légère en guise de support de plantes grimpantes :

- propice au développement de la biodiversité,
- de nature à minimiser visuellement l'usage exceptionnel d'une toiture en parking dans une zone à caractère résidentiel marqué,
- de nature à palier l'absence d'une toiture verte telle que requise par le RRU pour les toits plats de cette superficie;

Ces considérations sont également d'application pour la dérogation à l'art.4 du Titre VIII du RRU qui impose des parkings couverts;

- **O.B. point o** « Il sera prévu au moins un garage par logement ».

Le parking sur la toiture accueille seulement 6 emplacements non couverts, ce qui est également contraire au RRU. Toutefois, il semble parfaitement possible d'aménager quelques emplacements pour véhicules 2 roues motorisées supplémentaires à proximité des vélos afin de palier au déficit d'emplacements voitures;

Pour rappel, les lieux sont bien desservis par les transports en commun et en voie de l'être davantage à l'horizon 2024 (mise en fonctionnement de la halte « Moensberg » de la SNCB);

Ces considérations sont également d'application pour la dérogation à l'art.6 du Titre VIII du RRU qui impose un emplacement de parcage pour tout logement;

- **3. point a** : Cette zone 3A porte sur les talus situés le long de la voirie, à planter d'arbres buissonnants d'espèces indigènes, décrétés en tant que zone non aedificandi où seuls les travaux d'entretien seuls autorisés);

Pour des raisons pratiques imposées par les sociétés de distribution, l'édicule (compteurs et poubelles) sont construits (parement en bois) à front de voirie le long de la limite mitoyenne. Toutefois, ce volume impacte très peu la zone qui reste en très grande partie libre et végétalisée. La hauteur de cet édicule est toutefois haute ce qui la rend plus visible depuis la rue ;

- **6. C. point a** « *Cette zone est destinée aux constructions résidentielles isolées, elle est également destinée aux résidences groupées de 2 à 4 formant un ensemble architectural* ».

Le projet propose un immeuble de 8 logements. Les 2 immeubles de 4 logements proposés précédemment sont fusionnés pour devenir un ensemble de 8 logements. La dérogation O.B.f relative à l'absence des 8m entre les 2 bâtiments précédemment proposés disparaît, mais engendre une dérogation d'une autre nature qui toutefois permet de compacter le volume et réduire son impact sur

son environnement. Le volume proposé n'est pas très éloigné de celui existant à l'arrière du projet formé par l'ensemble des 4 maisons mitoyennes à toitures plates;

- **Point c)** « Une petite remise ou un garage dont la hauteur maximum est de 2,50m et s'appuyant contre une construction peuvent cependant être édifiés à une distance de la limite plus réduite, mais jamais inférieure à 2 mètres... Cette remise ou ce garage doivent toujours être construits à l'aide des mêmes matériaux et être parachevés de la même façon que le corps de bâtiment principal ».

L'édicule présente une hauteur 2,8 m et est construit à front de voirie le long de la limite mitoyenne avec le n°307, son encombrement reste toutefois réduit mais sa hauteur est importante par rapport à son impact visuel depuis la voirie ;

- **Point e)** « La superficie totale des habitations et de leurs annexes contiguës (remises, garages, ...) à construire dans cette zone ne pourra être supérieure, par propriété, au 1/5 de la superficie du terrain ».

L'immeuble occupe 23% du terrain. Les 3% supplémentaires restent acceptables considérant notamment la répartition des appartements sur seulement 2 niveaux afin de limiter le gabarit de l'immeuble sur les jardins voisins, tel que reproché dans la version initiale du projet;

- **Point m)** toutes les constructions entre mitoyens auront une toiture à 2 versants. Les autres constructions auront une toiture à 2 versants minimum;

Le bâtiment présente une toiture plate et a pour but de minimiser son impact visuel;

- **Point l)** « Les autres bâtiments auront un volume bâti maximum à partir du niveau naturel le plus haut du périmètre construit, correspond à 2 niveaux d'une hauteur ne dépassant pas 2,80 mètres. » en ce que la hauteur du bâtiment en ce compris l'acrotère est de 7,10 m au lieu de 5,60 m. Cette hauteur dépasse donc de 1,50 m par rapport au niveau du trottoir. Il s'agit d'une hauteur peu significative ;

En conclusion, les dérogations sont multiples, mais restent acceptables considérant à la fois la configuration particulière et contraignante de cette parcelle très atypique et la proposition sensiblement modifiée visant à répondre aux critiques énoncées précédemment quant aux gabarits et aux modifications du relief du terrain, jugés trop importants dans la demande initiale;

- En ce qui concerne le motif d'enquête en application de l'art. 155 §2 du CoBAT (dérogations à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS) :
 - non-respect de l'article n°3 du Titre VIII du RRU qui prescrit " pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement", en ce que la passerelle accuse 5% sur 7,2 m à partir de l'alignement;
 - non-respect de l'article n°4 du Titre VIII du RRU qui prescrit " Les emplacements de parcage sont couverts", en ce que les emplacements sont non couverts;
 - non-respect de l'article n°6 du Titre VIII du RRU qui prescrit " le nombre d'emplacement de parcage pour tout logement", en ce que le nombre d'emplacement est insuffisant. Toutefois, la dérogation n'est pas importante car les 2 emplacements qui manquent sont compensés par de nombreux emplacements pour vélos couverts par une pergola et il semble encore possible d'aménager quelques emplacements pour véhicules motorisés 2 roues, afin de palier au déficit d'emplacement voiture. De plus, la dessert en transport en commun;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 27/04/2020 :

- Le projet respecte davantage la topologie du terrain;
- Le projet minimise l'impact du nouveau volume sur son environnement bâti et naturel;

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

- préciser les essences des plantations prévues dans le talus visant à dissimuler au maximum la toiture parking depuis la rue du bourdon, afin notamment de conserver son aspect paysager à la rue. Prévoir des essences indigènes et se référer à la liste fournie par Bruxelles-Environnement ;
- Préciser également les essences des plantations en fond de parcelle (fond du jardin commun) à la limite avec les jardins privatifs du Moensberg ;
- surmonter le projet d'une structure légère en guise de support de plantes grimpantes, propice au développement de la biodiversité, de nature à minimiser visuellement l'usage exceptionnel d'une toiture en parking dans une zone à caractère résidentiel, de nature à pallier l'absence d'une toiture verte telle que requise par le RRU pour les toits plats de cette superficie et de nature à réduire la dérogation à l'art.6 du Titre VIII du RRU (emplacement couvert);
- Réduire la hauteur de l'édicule à rue afin que sa hauteur ne soit que d'1,50 m ;
- Améliorer le traitement architectural de la façade latérale droite ;
- Remplacer le soubassement en enduit teinté foncé par un soubassement en pierre naturelle ;

- renouveler l'ensemble des trottoirs rue du Bourdon, longeant la parcelle, en suivant les instructions du service voirie;
- dimensionner la citerne et le bassin d'orage sur base de l'ensemble des surfaces bâties brutes et pas seulement sur la surface nette de la toiture du 1er étage;
- prévoir un système de récupération des eaux pluviales, comme pour l'arrosage ou l'alimentation des chasses;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande qui reste inchangée;
- d'être accessoires en ce que ces modifications tendent à minimiser les dérogations et au respect des réglementations, notamment en matière de sécurité pour les usagers;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le parking sur la toiture plate est rompt avec le cadre bâti existant et déroge au PPAS et RRU;

et

- de respecter les prescriptions du règlement communal relatif à la gestion des eaux pluviales;
- de réduire la visibilité du parking depuis la rue du Bourdon;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 - alinéa 2 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;

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

Urban.brussels-DU s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/03/2021
objet n° 05

Dossier 16-45496-2020 - Enquête n° 010/21

Demandeur : Madame Sophie Bibet

Situation : Rue du Doyenné 42 - 44

Objet : Changer l'affectation et transformer un ancien entrepôt avec un bureau et une conciergerie en un bâtiment mixte de 2 logements avec atelier et un bureau indépendant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45496-2020 introduite en date du 11/09/2020 par Madame Sophie Bibet;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation et transformer un ancien entrepôt avec un bureau et une conciergerie en un bâtiment mixte de 2 logements avec atelier et un bureau indépendant sur le bien sis rue du Doyenné 42 - 44;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2021 au 15/02/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

11/09/2020 : dépôt de la demande;

21/01/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

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

10/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 27/01/2021 et émis le 01/02/2021 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant du logement, des équipements scolaires et différentes entreprises;
- Le bâti est en ordre continu, implanté à l'alignement et dense;
- La rue du Doyenné est étroite et à sens unique de circulation;
- Les immeubles n°s 42 et 44 sur lesquels portent la demande faisait initialement partie d'un ensemble avec le n°40 : l'ensemble accueillait une entreprise (atelier, dépôt, réserves, bureau, archives et conciergerie);
- L'ensemble est fortement bâti en intérieur d'ilot et les locaux s'imbriquent d'une parcelle à l'autre;
- Depuis plus de 30 ans, les locaux de l'immeuble n°40 sont occupés en lieux partagés destinés aux artistes et ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour la mise en conformité de ceux-ci en 2018;
- Il en résulte des servitudes de jour légales d'un bâtiment vers un autre à différents endroits;
- L'immeuble n°42 présente un gabarit R+1 (toiture plate) et ne présente pas d'ouvertures sur l'extérieur en partie arrière au rez-de-chaussée. En effet, la partie construite en fond de parcelle dans le prolongement du bâtiment n°42 a été annexé au projet voisin n°40;

- L'immeuble n°44 présente un gabarit R+1+toiture à la Mansart, date probablement du début du siècle passé (façade néoclassique) et accueillait la conciergerie de l'entreprise au rez-de-chaussée et cette parcelle possède un jardin; Les châssis de cet immeuble ont été remplacés sans autorisation préalable;
- Ces bâtiments ont fait récemment l'objet de la demande de permis d'urbanisme n°16-44911-2019 qui a été refusée. La demande portait sur :
 1. La transformation complète des bâtiments en vue d'y inscrire :
 - a. 3 logements répartis sur les deux parcelles dont un des logements comprend également 1 atelier et 1 logement kangourou;
 - b. 1 bureau pour profession libérale en façade avant du n° 44;
 2. La construction d'un étage en recul sur la toiture plate de l'immeuble n°42;
 3. Le remplacement des menuiseries par des châssis de teinte noir et gris;

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

- La transformation complète des bâtiments en vue d'y inscrire :
 - 2 logements;
 - 1 atelier;
 - 1 bureau;
- La diminution des superficies bâties existantes (-17,86m²);
- Le remplacement des menuiseries par des châssis de teinte noire et grise;

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

- Le réaménagement de cet ensemble en logement en zone d'habitation est à encourager;

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

- en matière de programme :
 - Le projet prévoit d'implanter un bureau pour profession libérale au sein du n°44 côté façade avant, ce qui est une bonne initiative de par la configuration particulière des lieux (profondeur de bâtisse et imbrications) et de par la volonté de maintenir une mixité le long de cette rue;
 - Le programme est réduit à 2 logements par rapport au projet initialement envisagé (PU n°16-44911 - 2019 - refusé), ce qui n'est vraiment pas excessif considérant la superficie bâtie (544m²) de cet ensemble bâti existant;
 - Un appartement à deux chambres est prévu en façade avant, sur deux niveaux;
 - Un atelier sera aménagé au premier étage, en façade arrière;
 - Un bureau et un garage seront aménagés en façade avant;
 - Un second appartement à deux chambres, réparti sur trois niveaux, sera aménagé en façade arrière. Cependant, il y a lieu de revoir l'aménagement des deux derniers niveaux concernant les chambres et l'accès à la salle de bain car les plans imposent à (aux) l'occupant(s) de la seconde chambre de passer la chambre principale pour accéder à la salle de bain, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux;
 - La chambre aménagée au premier niveau pourrait aisément être réduite afin de créer un couloir d'un mètre de largeur rendant ainsi la salle de bain accessible par les deux chambres, et une troisième coupole pourrait être aménagée en toiture afin d'apporter de la lumière naturelle dans la chambre;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Les constructions existantes sont maintenues dans leur ensemble mais des réductions de volumes sont prévus afin d'améliorer la gestion des vis-à-vis entre logements :
 - La nouvelle mouture du projet ne propose plus d'extension sur la toiture plate du bâtiment à front de rue;
 - Le projet propose à présent l'aménagement d'un patio (jardin d'hiver) entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière;
 - Le nouveau projet propose également un recul du mur de la salle de bain situé au niveau du 1^{er} étage du bâtiment arrière afin d'éloigner encore davantage les façades séparées par le patio;
 - Plus aucune rehausse n'est prévue et le gabarit général est conservé, voire même diminué (-17,86m² de superficie bâtie);
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet prévoit un jardin d'hiver recouvert d'une verrière, ce qui permet de retrouver un espace de plantations au sein de ce complexe densément bâti;
 - Le projet prévoit d'aménager les plateformes en toiture verte;
 - Le jardin présente une superficie de 134m²;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet conserve l'emplacement de stationnement existant;
 - Le projet étant situé au centre de la commune et à proximité immédiate de transports en communs, le manque de places de stationnement au sein de l'immeuble pour 1 logement peut s'envisager;
 - Le projet prévoit un local vélo accessible via une porte au sein de la porte de garage afin d'être facilement accessible pour tous les occupants de l'immeuble;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - L'appartement arrière qui est celui qui possède la plus grande superficie et pouvant accueillir une famille possède l'accès au jardin, ce qui répond au bon aménagement des lieux;
 - L'appartement situé en partie avant présente une terrasse en façade avant, ce qui participe à l'esthétique de la façade proposée et peut s'envisager;

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

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

- L'affectation de logement peut s'envisager à l'arrière des constructions, en complément de la mixité effective au sein des immeubles voisins;
- La configuration proposée permet d'implanter 2 logements au sein de ce bâti existant, transformé et étendu et ne sur-densifie pas la parcelle de manière excessive et répond donc au bon aménagement des lieux;

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

- rendre la salle de bain aménagée à l'entresol de l'appartement situé à l'arrière (entre le rez-de-chaussée et le premier étage) directement accessible aux occupants de chacune des deux chambres;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne qu'un petit patio extérieur;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et formulaires doivent être modifiés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué 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 10/03/2021
objet n° 06

Dossier 16-45357-2020 - Enquête n° 014/2021

Demandeur : Madame Julie Nenzi

Situation : Rue du Bourdon 47

Objet : mettre en conformité le changement de destination de la remise au fond du jardin en studio accessoire au logement principal

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45357-2020 introduite, en date du 12/06/2020, par Madame Julie Nenzi;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité le changement de destination de la remise au fond du jardin en studio accessoire au logement principal sur le bien sis rue du Bourdon, 47;

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

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;

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

12/06/2020 : dépôt de la demande;

08/07/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/10/2020: réception des compléments;

23/10/2020 +1j (03/12/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

22/01/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

10/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu, formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement ou d'immeubles mixtes de logements et d'activités artisanales au rez-de-chaussée;
- La rue du Bourdon, le long de laquelle se situe la demande, comporte un parcellaire étroit aux parcelles très, très profondes;
- La maison existante sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2+toiture plate, et comprend un corps principal, prolongé d'annexes sur 2 niveaux;
- Le jardin orienté à l'Ouest présente une profondeur de l'ordre de 50 mètres;
- Une grande annexe existe en fond de parcelle. Elle est adossée aux constructions secondaires des maisons sises rue de Calevoet;

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

- La mise en conformité de la transformation de l'atelier arrière en espace d'habitation dépendant de la maison principale;

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

- Le projet propose un espace d'habitation secondaire présentant de belles qualités d'habitabilité et orienté à l'Est;
- Cette démarche s'inscrit dans le contexte actuel de pouvoir bénéficier d'espaces de travail à domicile;
- Les limites séparatives de la parcelle sont aménagées par de hauts murs de clôture, ce qui limite les impacts de bruit envers le voisinage;
- La façade arrière de la maison principale est distancée d'environ 50 mètres par rapport à la façade principale de la construction secondaire ce qui limite très fortement l'impact de vis-à-vis;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Le projet s'inscrit dans la volumétrie existante, laquelle a été adaptée aux normes de performances énergétiques;
 - L'affectation proposée s'inscrit dans les jalons de ce que permet le PRAS en zone mixte;
 - Le projet n'apportera pas de nuisances importantes au regard d'un atelier, lequel est difficilement accessible et uniquement à partir de la maison principale;
 - Le logement sera une utilisation secondaire de la maison principale;

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.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/03/2021
objet n° 07

Dossier 16-45467-2020 - Enquête n° 017/21

Demandeur : S.A. BF concept c/o Monsieur Bertrand van Eecke

Situation : Avenue des Aubépines, 150

Objet : construire une piscine de 33 m² et modifier une terrasse au jardin

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45467-2020 introduite, en date du 25/08/2020, par la S.A. BF concept c/o Monsieur Bertrand van Eecke;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une piscine de 33m³ et modifier une terrasse au jardin sur le bien sis Avenue des Aubépines 150;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 48bis&ter (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 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 au plan régional d'affectation du sol :

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

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

demande 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 " hors sol 1/6 de la superficie nette de la parcelle (OS : 16,66 %)", en ce que suite à la construction de la piscine l'occupation du sol est de 17%;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2021 au 15/02/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *crainte du bruit généré par le système de chauffe;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

25/08/2020 : dépôt de la demande;

05/10/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/01/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

10/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel et composé de villas implantées en ordre ouvert;
- Dans ce quartier, l'avenue des Aubépines où se situe la demande est bordée d'arbres d'alignement;

- La parcelle sur laquelle s'inscrit la maison qui fait l'objet de la demande présente une superficie de 11ares et 10 centiares et l'emprise des constructions (maison) sur la parcelle est de 13%;
- La maison sur laquelle porte la demande a fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour la construction d'une véranda en façade arrière en 1990 (PU n°16-31258-1990) et d'un autre pour la mise en conformité d'une annexe au rez-de-chaussée en 2014 (PU 16-41835-2014);
- Elle présente des façades de parement en briques peintes en blanc, des châssis également blancs et des tuiles de teintes orangées;
- 3 arbres ont été abattus, dans l'emprise de la future piscine, suite à l'octroi du permis d'abattage SV-82-2020 en date du 28/07/2020. Il s'agit d'un bouleau, un érable et un prunus bifide (cerisier);

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

- La construction d'une piscine extérieure de 33m² (3x11) chauffée via la chaudière en cave et dont les machineries de commandes sont implantées dans un local existant en façade latérale;
- La modification de la terrasse existante avec agrandissement afin d'intégrer la piscine;

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

- Les aménagements sont parfaitement intégrés dans le contexte paysager;
- Les travaux n'impactent pas la maison existante, dont les volumes, façades et affectation restent inchangés;
- L'agrandissement de la terrasse se fait au profit de l'implantation de la piscine et d'une bonne accessibilité sans pour autant grever les qualités paysagères du jardin existant;
- La piscine s'implante en zone latérale et totalement en zone non aedificandi (5m par rapport à la limite parcellaire suivant le PPAS), de sorte que son emprise au sol doit être prise en compte, cependant l'implantation doit répondre au bon aménagement des lieux;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête, l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - La création d'une piscine est directement compatible avec une zone de jardins située dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle du PRAS;
 - Bien que la zone de pleine terre soit légèrement diminuée, le projet est qualitatif en matière d'aménagements paysagers, avec replantation d'arbre et de massifs végétalisés, et les aménagements imperméables restent concentrés aux abords immédiats de la piscine;
 - Cependant, la terrasse située le long de la piscine, entre cette dernière et la limite mitoyenne de droite (sur un peu moins de 2m de large), peut être prévue en matériaux semi-perméables, et ce afin d'améliorer la perméabilité dans cette zone proche de la limite parcellaire et de limiter le risque de ruissellement vers la propriété voisine;
 - En ce qui concerne son implantation par rapport au contexte bâti environnant, la piscine est implantée à environ 15 m de la limite de droite et à approximativement 20 m de la limite du fond;
 - L'imprécision des plans transmis ne permet de confirmer avec exactitude l'implantation par rapport à la limite parcellaire de gauche et afin de garantir la pérennité de la flore, il y a lieu de garantir une implantation à au moins 2,50m de cette limite;
 - Le placement des machineries de commandes au sein d'un volume existant fermé, réduit l'impact des nuisances sonores;
 - Considérant de ces faits et des reculs importants des implantations des maisons voisines, l'impact au sein de l'intérieur d'îlot reste peu significatif et la demande est acceptable moyennant quelques améliorations;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT, demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol (article 1.3 implantation) :
 - Le taux d'occupation du sol, correspondant à la limite fixée par le PPAS, n'est augmenté que de 4%, il passe de 13% à 17% et est compensé par des aménagements paysagers qualitatifs avec replantation d'arbre et zones plantées;

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

- Garantir au moins 2,50m de recul par rapport à la limite parcellaire de gauche, afin de permettre le développement de la flore ;
- Garantir l'engazonnement de cette zone et non un revêtement de type imperméable ;

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, article n°1.3 ;

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/03/2021
objet n° 08

Dossier 16-45471-2020 - Enquête n° 019/2021

Demandeur : Madame Karine Alberda-Vandersanden

Situation : Avenue de Beersel 16

Objet : mettre en conformité l'extension arrière, la lucarne, le changement d'utilisation des combles et le remplacement des châssis

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45471-2020 introduite en date du 26/08/2020, par Madame Karine Alberda-Vandersanden;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité de l'extension arrière, la lucarne, le changement d'utilisation des combles et le remplacement des châssis sur le bien sis avenue de Beersel, 16;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 13 - QUARTIER MOLENSTEEN - approuvé par arrêté royal en date du 31/01/1959, 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 2 : implantation
 - article 4 : forme de toiture

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

26/08/2020 : dépôt de la demande;

05/10/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/11/2020: réception des compléments;

09/11/2020 +1j (25/12/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

22/01/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

10/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- le quartier dans lequel se situe la demande est typiquement résidentiel;
- l'habitat y est constitué de maisons unifamiliales groupées, dont les implantations et gabarits sont très homogènes, ce qui renforce le caractère du quartier;
- la maison faisant l'objet de la demande est une maison mitoyenne à 2 façades en briques avec menuiseries en bois et composée d'une toiture à versants en tuiles de teinte brune;
- les pentes de toitures sont harmonisées et les maisons d'about sont couvertes par des toitures avec croupe. Des lucarnes aux dimensions réduites animent certains versants de toitures afin de pouvoir optimiser l'usage des combles;
- certaines habitations voisines disposent d'une annexe limitée au rez-de-chaussée;

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

- La mise en conformité des actes et travaux suivants :
 - création d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture;
 - construction d'une extension en façade arrière, limitée au rez-de-chaussée et couverte par une toiture plate. Une cuisine y est aménagée;
 - aménagement des combles en espaces d'habitation;
 - remplacement des menuiseries en bois par des châssis de ton gris clair;

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

- Les actes et travaux de transformations contribuent à améliorer les qualités d'habitabilité de la maison unifamiliale;
- Le projet s'inscrit dans les gabarits des constructions voisines;

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

- en matière de programme :
 - la nomenclature de la maison unifamiliale est conservée;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet conserve la hiérarchie des volumes. La construction annexe s'inscrit dans les gabarits des constructions voisines et la lucarne arrière, construite antérieurement à l'entrée en vigueur du RRU, conserve la lecture du versant de toiture;
 - les nouvelles menuiseries s'inscrivent dans les objectifs de développement durable et s'harmonisent avec les constructions voisines;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin paysager, orienté à l'Est, conserve ses aménagements paysagers;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien dispose d'un garage privatif et la zone de recul n'est pas utilisée en espace de stationnement licite ;

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 application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 2 : implantation et article 4 : forme de toiture :
 - le projet offre un espace d'habitation implanté en-dehors de la zone de bâtisse et couvert par une toiture plate. Cette option s'inscrit dans la continuité des constructions voisines et la toiture plate limite le gabarit de l'extension au regard du développement de la façade arrière;

Considérant qu'au regard de la dérogation au Titre II du RRU en matière de hauteur libre sous plafond, le projet suscite les observations suivantes :

- cette dérogation est compensée par l'augmentation de l'éclairage naturel apporté par la lucarne arrière;

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.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/03/2021
objet n° 09

Dossier 16-45008-2019 - Enquête n° 011/21 - Article 126/1
Demandeur : Madame Pascale de Viron
Situation : Rue Général Mac Arthur 40
Objet : diviser une maison unifamiliale et créer deux duplex

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45008-2019 introduite, en date du 25/11/2019, modifiée (documents indicés A et datés d'octobre 2020) le 26/10/2020 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par Madame Pascale de Viron;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser une maison unifamiliale et créer deux duplex sur le bien sis Rue Général Mac Arthur 40;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

Motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification partielle ou totale 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 qui prescrit "*ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde*", en ce que la modification du volume d'annexe induit une aggravation du dépassement en profondeur;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "*Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse*", en ce que la modification du volume d'annexe induit une aggravation du dépassement en hauteur;

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

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

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

Vu les résultats de la première enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2020 au 08/09/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Vu l'avis défavorable émis par la Commission de concertation en séance du 23/09/2020;

Considérant que les mesures particulières de publicité, suite à l'introduction de plans modifiés, sont à nouveau requises pour les mêmes motifs;

Vu les résultats de la seconde enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2021 au 15/02/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Nouveau délai suite aux plans modifiés : 160 jours;

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

25/11/2019 : dépôt de la demande;

20/12/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
30/01/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
29/07/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;
25/08/2020 au 08/09/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
23/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation et avis défavorable 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;
29/09/2020 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT, réceptionné en date du 07/10/2020 et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;
26/10/2020 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;
22/01/2021 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique avec supplément de délai de 160 jours;
01/02/2021 au 15/02/2021 : enquête publique sur la demande modifiée;
10/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 29/07/2020 et émis le 11/09/2020 et joint à la demande;
Considérant que les modifications projetées ne nécessitent pas d'introduire une nouvelle demande d'avis du SIAMU;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de nombreuses anciennes demeures de grande superficie et pour certaines, divisées en logements multiples contrairement à l'immeuble unifamilial faisant l'objet de la demande;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande a été construite en 1913 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-8530-1913, en mitoyenneté et à l'alignement et comporte un gabarit R + bel-étage + + 2 + toiture à versants, le niveau du jardin étant plus haut que celui du trottoir et un peu plus bas que celui du bel-étage;
- Le permis d'urbanisme n° 16-8852-1914 a octroyé la construction d'un pigeonnier en fond de parcelle et le permis n° 16-36061-2003 a octroyé l'agrandissement de ce dernier ainsi que son utilisation en double chambre d'amis;
- Ce dernier permis d'urbanisme a également octroyé la construction d'une annexe en façade arrière, ainsi que l'aménagement d'un double garage avec modification au niveau de la façade avant;
- Les façades avant et arrière ont conservé leurs caractéristiques patrimoniales malgré les nombreuses modifications;
- Le solde de la parcelle est largement verdurisé;
- Les deux maisons mitoyennes présentent des caractéristiques volumétriques comparables à celle de la maison que celui sur lequel porte la demande et :
 - l'immeuble de gauche, n°38 est de même gabarit, de même hauteur et de même profondeur dans un profil R+2+toit Mansart);
 - l'immeuble de droite, n°42 est plus haut et plus profond, dans un profil R+3+T;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a proposé les actes et travaux suivants :

- La démolition des planchers de l'annexe arrière et la création de nouveaux planchers;
- Le rehausse de l'annexe arrière le long de la mitoyenneté de droite;
- La modification des baies en façade arrière;
- La pose d'un enduit de ton gris clair sur isolant sur l'ensemble de la façade arrière;
- La création d'une lucarne en façade arrière;
- Le réaménagement spatial intérieur avec modifications structurelles;
- La création d'un ascenseur reliant le sous-sol au 3^e étage;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite s'est caractérisée comme suit :

- Le programme prévoit la division d'une maison unifamiliale existante en un programme de deux logements en duplex, l'un étant situé au bel-étage et au 1^{er} étage et l'autre au 2^{ème} étage et au niveau des combles;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a suscité les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :

- la demande propose;
 - un duplex au niveau du bel-étage et du 1^{er} étage, comportant 2 chambres;
 - un duplex au niveau du 2^{ème} étage et des combles, comportant un programme de 3 chambres;
- le niveau du rez-de-chaussée qui est enchâssé dans le relief et constitue un sous-sol vis-à-vis de la façade arrière comporte le garage et des locaux accessoires. Il reste-inchangé et semble rester attribué au logement du bel-étage et du 1^{er} étage;
- par ailleurs, le logement des 2 niveaux inférieurs maintient toutes ses ouvertures sur le nouveau hall d'entrée qui devient commun, ne permettant dès lors aucune privatisation satisfaisante du logement;
- d'autant plus que cette configuration du sous-sol et du bel-étage ne permet l'aménagement d'aucun espace commun, ni même d'un local pour les vélos et poussettes;
- les nouveaux aménagements intérieurs proposés afin d'intégrer le programme de deux logements sont peu qualitatifs et proposent de nombreux cloisonnements tout en complexifiant les circulations;
- les différents étages proposent des salles-de-bain et salles-de-douches, aménagées « au chausse-pieds » au sein d'espaces existants et dont le solde sert de circulation entre les différentes chambres;
- les deux chambres au deuxième étage, de par leur cloisonnement, ne proposent aucune possibilité d'aménagement;
- l'ascenseur ainsi que son positionnement sont peu clairs et ne permet pas non plus de garantir une privacité des deux logements;
- il est également à noter que les ascenseurs de ce genre sont bruyants et sont susceptibles de créer des nuisances sonores et vibratoires au niveau du mur mitoyen;
- le bâtiment arrière comporte, tel qu'en situation de droit, une chambre d'ami accessoire au logement principal et ne peut en aucun cas faire l'objet d'une division par rapport au logement principal;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la rehausse de l'annexe le long de la mitoyenneté de droite, ainsi que la rehausse de l'annexe existante, induisent des dérogations aux articles 4 et 6 du RRU, en matière de hauteur et de profondeur;
 - la modification des planchers de l'annexe est au profit d'une remise à niveau de la salle-de-bain du 1^{er} étage;
 - cette modification des planchers à un impact significatif sur la façade arrière et sur le gabarit général des extensions;
 - l'aménagement de la terrasse sur la toiture de l'annexe, au profit de l'espace de vie du duplex haut, peut être envisagé, considérant les reculs prévus d'1,90 m afin de respecter le Code civil en matière de servitudes de vues et pour autant que la rehausse de cette annexe puisse être envisagée;
 - il y a cependant lieu de prévoir un recul de l'accessibilité à 60 cm par rapport au plan de la façade arrière;
 - la création de la lucarne répond aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme et ne soulève aucune objection, d'autant plus qu'elle permet l'aménagement de l'espace de vie du duplex haut;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande ne prévoit aucune modification des espaces extérieurs;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le double garage est maintenu, cependant, considérant le parcage en enfilade, il ne peut être attribué qu'à un seul des logements, induisant de ce fait une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - cependant, considérant la proximité du rond-point Churchill et des transports en communs disponibles, une telle dérogation est envisageable et pour autant qu'un local vélo de qualité soit aménagé au niveau d'espaces communs au sein du bâtiment;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la demande ne prévoit aucune modification au niveau de la façade avant;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - une division de cette maison comportant une surface de plancher totale de 520 m² peut être envisagée et ce, à l'instar de nombreuses maisons environnantes présentant les mêmes caractéristiques;
 - cependant la division telle que proposée, induit des circulations complexes, de nombreux cloisonnement préjudiciable à la disposition des pièces en enfilade et une modification significative du gabarit extérieur, en façade arrière;
- dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU dérogation à l'art.4 du titre I du RRU:
 - la rehausse de l'annexe existante, le long de la mitoyenneté de droite, est au profit d'un dressing comportant une hauteur sous-plafond de 3 m;
 - considérant les agencements qui doivent être revus, et les espaces disponibles au sein du nouveau duplex haut, cette rehausse dérogatoire, ne peut se justifier;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
 - Les modifications extérieures ne concernant que la façade arrière;
 - La modification des planchers de l'annexe induit la modification des baies avec suppression du cintrage ainsi qu'une disproportion de la façade qui avait jusqu'alors maintenu ses caractéristiques patrimoniales;
 - Considérant que cette modification n'est induite que pour la remise à niveau de la salle-de-bain du 1^{er} étage, il y a lieu d'y renoncer et maintenir les proportions des baies de la façade arrière;

Considérant que, bien qu'une division en deux logements puisse être envisagée, la demande telle que présentée ne répond pas au bon aménagement des lieux et que pour ce faire, il y a lieu de garantir l'indépendance des deux logements proposés, via des circulations privatives, améliorer significativement les espaces, les cloisonnements et circulation, tout en maintenant les décors patrimoniaux, proposer des locaux communs de stockage des vélos, maintenir le garage pour l'un des deux logements;

Considérant également que le volume existant permet cette division, les extensions dérogatoires non justifiables, ne peuvent être acceptées;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de ces documents modifiés (documents indicés A d'octobre 2020) en date du 26/10/2020 :

- En ce qui concerne le garage :
 - Le double emplacement de parking est maintenu, avec parcage en enfilade, et reste indifféremment attribué aux deux logements;
 - La modification porte sur l'ajout d'emplacements de stockage des vélos, cependant ceux-ci sont disposés au niveau de l'espace résiduel de celui nécessaire au parcage des véhicules, ne permettant qu'un mince passage malaisé et peu fonctionnel;
 - Considérant que la dérogation sur le nombre d'emplacements de parcage peut être motivée par la proximité des transports en communs conjuguée à la réservation d'un local pour vélo qui serait qualitatif;
 - Considérant que la demande modifiée n'améliore pas ce point de motivation, et reste inacceptable;
- En ce qui concerne le logement en duplex des niveaux inférieurs:
 - Un escalier hélicoïdal permet la circulation verticale entre les différents niveaux du premier duplex (au bel-étage et 1^{er} étage);
 - Cependant, des portes d'accès, depuis le hall commun, sont maintenues à tous les niveaux et dans différentes pièces d'habitation, ne permettant pas de répondre entièrement et de façon satisfaisante à la privatisation et au confort acoustique de ce logement;
- En ce qui concerne le logement en duplex des niveaux supérieurs:
 - La deuxième chambre côté rue est supprimée au profit d'un bureau et dont les cloisons séparatives sont rectilignes;
 - Les autres aménagements intérieurs et cloisonnements restent alambiqués, peu fonctionnels et de nature à supprimer tout élément de décor subsistant;

- En ce qui concerne les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - La demande modifiée maintien la rehausse de l'annexe telle que prévue initialement et ne propose aucune justification pour le maintien des dérogations;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 §6 du CoBAT est d'application et que la procédure a dû être reprise à la phase de l'enquête publique;

Considérant que l'ensemble des objections et remarques figurant dans le 1^{er} avis, défavorable et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, n'ont été que peu clarifiées et justifiées et que la demande maintien les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant que les modifications n'améliorent pas suffisamment les espaces, les circulations et les cloisonnements pour faire de la demande modifiée un projet qualitatif à tous les égards;

Considérant que des améliorations significatives peuvent encore être apportées afin de rencontrer les objectifs de l'avis de la Commission de Concertation et de répondre au bon aménagement des lieux ;

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

- Renoncer à la modification de l'annexe et de ses niveaux ;
- Renoncer de ce fait à la rehausse ;
- Affecter le garage pour un seul logement ;
- Proposer un espace clairement défini pour le stockage des vélos et des poussettes ;
- Condamner les différentes entrées vers un seul logement et limiter à une seule entrée par logement ;
- Rationaliser les aménagements, cloisonnements et circulation des deux logements, en restituant les pièces centrales ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagements intérieurs ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact sur le voisinage doit être limité, et en ce que les espaces intérieurs doivent conserver leur cohérence initiale ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'annexe doit rester telle qu'en situation existante de droit ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/03/2021
objet n°10

Dossier 16-45188-2020 - Enquête n° 015/2021

Demandeur : Monsieur et Madame Martin et Julie Proctor

Situation : Avenue Bonaparte 64

Objet : transformer et étendre en toiture une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45188-2020 introduite, en date du 17/02/2020, par Monsieur et Madame Martin et Julie Proctor;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre en toiture une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Bonaparte, 64;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 7 - DOMAINE DE L'EMPEREUR BONAPARTE - AR du 13-12-1958, et y déroge;

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

Vu que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 »);

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

- Les interventions volumétriques apportées à la maison existante sont limitées;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un 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 :
 - II - art 5 : toiture à versants + matériaux
 - II - art. 7 : harmonie des constructions
 - II - art. 9 : proportions lucarnes
 - III : aménagement paysager de la zone de recul
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

motifs inhérents à l'évaluation préalable des incidences que la demande engendre :

- demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 (art. 126, §2, 2°,b du CoBAT);

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

17/02/2020 : dépôt de la demande;

02/04/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/10/2020: réception des compléments;

30/10/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

02/11/2020: réception des compléments;

02/11/2020 +1j (18/12/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

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

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

10/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 02/04/2020 et émis le 21/09/2020;
Le projet ne risque pas d'avoir des incidences significatives sur la zone Natura 2000 avoisinante. Une évaluation appropriée des incidences de ce projet ne nous semble donc pas nécessaire.
Vu la proximité de la zone protégée les principes suivants sont à prendre en considération lors de la rédaction du permis :
 - Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur et suggérer l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre à rouge dont la projection lumineuse est orientée vers le bas;
 - Entretien et gérer les abords sans utilisation de produits phytopharmaceutiques, de biocides ou pesticides;
 - Renforcer la connectivité écologique par le maintien d'un aménagement végétalisé des abords;
 - Favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives
(http://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_2017_LIST_EspeciesVegetales_indigenes_conseillees_fr);
 - Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la (petite) faune;
 - Intégrer des aménagements favorables aux espèces liées au bâti
<https://environnement.brussels/news/batiments-et-biodiversite-des-fiches-pour-agir-concretement-dans-vos-batiments>

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 régi par le PPAS n°7 et constitué de maisons d'habitations jumelées ou implantées par petits groupes de 3 unités;
- La maison n°64 sur laquelle porte la demande est une maison d'about d'un ensemble de 3 maisons;
- Les façades des trois maisons sont en briques peintes en blanc;
- L'ensemble des 3 maisons comporte des annexes de tailles variables et limitées au rez-de-chaussée, tandis que les toitures sont alignées;
- Le jardin est situé un niveau plus haut que la chaussée, et celui-ci est largement planté, verdurisé et comporte plusieurs arbres à haute tige;
- Un projet d'extension en toiture est à l'instruction en ce qui concerne la maison voisine de gauche, et le dossier sera examiné à la Commission de Concertation du 17/03/2021, ce projet prévoit, notamment une lucarne en façade avant et une seconde en façade arrière ;

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

- L'objet du permis vise la transformation d'une maison unifamiliale avec modification du volume de toiture à l'arrière et le percement d'une baie en façade latérale;
- L'idée est ici de construire en toiture arrière une lucarne en chien-assis qui fait les deux tiers de la largeur de façade, ce qui permet d'aménager dans les combles une chambre parentale avec sa salle de douche;
- Les matériaux utilisés, durables et recyclables, seraient le zinc naturel et le bois ce qui induira un caractère contemporain à la volumétrie souhaitée;
- Au rez-de-jardin, il est prévu d'ajouter une fenêtre en façade latérale pour créer une vue supplémentaire vers le jardin et pour ramener plus de lumière aux espaces de vie. La proportion de cette baie est en harmonie avec les proportions existantes;

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

- Le projet tend à améliorer les qualités d'habitabilité de la maison, tout en conservant ses volumes d'origine;

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

- en matière de programme :

- le projet conserve et améliore la nomenclature de la maison unifamiliale en lui ajoutant une chambre parentale sous toiture;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'implante au niveau de la toiture afin de conserver la superficie du jardin, mais nécessite, pour ce faire, une importante rehausse en mitoyenneté de gauche;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin conserve ses aménagements paysagers, tandis que la zone de recul a été aménagée en espace de stationnement non couvert;
 - au regard de la situation existante de droit du permis d'urbanisme 16-26939-1959, le garage a été supprimé, ce qui ne peut justifier le maintien des surfaces minéralisées de la zone de recul;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage prévu en situation existante de droit a été supprimé selon le permis d'urbanisme 16-22416-1961 Le projet prévoyait la construction d'un garage latéral, lequel a été réalisé ;

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'art. 149 al.2 du CoBAT : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 :
 - Une évaluation appropriée n'est pas nécessaire et il y a lieu de respecter les conditions émises par Bruxelles-Environnement;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - Le projet altère la lecture des volumes d'origine de cet ensemble de 3 maisons;
 - Néanmoins, le besoin de faire évoluer des maisons datant d'il y a 60 ans aux normes de confort actuel est légitime, et pour rappel, une autre maison de ce groupement fait l'objet d'une demande de PU concomitante;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
 - Le projet opte pour une rehausse en toiture afin de conserver la zone de jardin et répondre au mieux au programme d'extension de la maison;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 126§11,1° du CoBAT (dérogation à un ppas) :
 - II - art 5 : toiture à versants + matériaux :
 - Le projet propose une extension au gabarit volumineux mais limité en façade arrière. Il se présente comme une proposition cohérente et élégante à mi-chemin entre une rehausse de façade et une lucarne. L'élément en bois est posé sur un socle se relevant en partie latérale de gauche afin de privatiser l'ensemble. Ces options auront un impact très limité sur l'ensoleillement de la maison voisine mitoyenne, disposant de nombreuses annexes ;
 - Le matériau de toiture peut s'inscrire au contexte compte tenu de la proximité du projet avec les deux zones Natura 2000;
 - II - art. 7 : harmonie des constructions :
 - Le projet s'inscrit dans une anticipation des transformations qui pourraient être apportées aux toitures des immeubles voisins;
 - Il y a cependant lieu de souligner que l'intervention se limite en façade arrière afin de conserver la cohérence de cet ensemble de maisons depuis la rue;
 - II - art. 9 : proportions lucarnes :
 - Il y lieu d'analyser cette demande sous forme de volume supplémentaire car les options du projet dépassent le cadre d'interprétation d'une lucarne,
 - III : aménagement paysager de la zone de recul :
 - A défaut de garage intégré au volume principal, la zone de recul doit être restituée en jardinet, sauf autorisation préalable à fournir;

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

- Rencontrer les conditions émises par Bruxelles-Environnement en ce qui concerne la proximité avec les deux zones Natura 2000;
- Prévoir des aménagements paysagers de pleine terre pour la zone de recul et y supprimer le stationnement non autorisé;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet d'extension peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les impacts des transformations seront limités;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 03/10/2021
objet n° 11

Dossier 16-45331-2020 - Enquête n° 013/21

Demandeur : Monsieur Ludwick Kurzeja et Madame Caroline Bormans

Situation : Chaussée d'Alseberg 563

Objet : changer l'affectation d'un atelier en logement de type studio au rez-de-jardin, supprimer un garage, créer une terrasse et percer le mitoyen de baies

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45331-2020 introduite, en date du 20/05/2020, par Monsieur Kurzeja Ludwick et Madame Caroline Bormans;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation d'un atelier en logement de type studio au rez-de-jardin, supprimer un garage, créer une terrasse et percer le mitoyen de baies sur le bien sis chaussée d'Alseberg 563;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

20/05/2020 : dépôt de la demande;

02/07/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/01/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

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

10/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 22/01/2021;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble est implanté en ordre fermé et à l'alignement le long de la chaussée d'Alseberg, dans le tronçon compris entre la rue Roosendaal au Nord et la rue Joseph Bens au Sud;
- Le profil général de la chaussée d'Alseberg à ce niveau est assez irrégulier, alternant les bâtiments de R+1 à R+3;
- Il s'agit d'un immeuble du début du XXe siècle, mitoyen à trois façades, orienté Est-Ouest, et situé dans une zone d'habitat dense;
- À droite, la rue du Fossé mène vers l'intérieur d'ilot, plus bas d'au moins un niveau que la chaussée, également accessible via le passage carrossable au n° 565, composé d'un ensemble de boîtes de garages et d'ateliers en contrebas et à l'arrière des immeubles de la rue Roosendaal. Elle mène également à un ensemble de petites maisons implantées sous forme de carré en intérieur d'ilot, et,

plus loin à une zone verte potagère gérée par Bruxelles Environnement. De ce fait, et au vu des dispositions des lieux, la façade arrière du bâtiment visé par la demande est relativement visible et participe à la structuration de la limite de l'ilot;

- Ce bien a subi quelques transformations suite aux octrois des permis d'urbanisme n° 16-3884-1928 et 16-4225-1928 ainsi que le rehaussement d'une partie de son annexe en façade arrière suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-5493-1930;
- En situation de droit, il s'agit d'un immeuble de logements, du rez-de-chaussée au 3^{ème} étage et dont le sous-sol et rez-de-jardin est occupé par des caves et locaux techniques;
- Dans la situation de fait, et sans autorisations, ce niveau de sous-sol et rez-de-jardin a été utilisé pour un atelier et la cour a été supprimée au profit d'un volume de garage, accessible via un passage carrossable au niveau du n°565;
- Sans l'obtention préalable de permis d'urbanisme, le mur mitoyen a été percé de deux baies qui donnent au niveau de la parcelle mitoyenne de gauche et qui comporte l'accès carrossable vers les garages situés en intérieur d'ilot (servitudes de jour), et ce afin d'apporter un éclairage au niveau des anciennes caves, utilisées en atelier indépendant. Ces baies ont fait l'objet d'un acte notarié avec le propriétaire du n° 565;
- L'entrée du sous-sol depuis la rue du Fossé, n'apparaît pas sur les plans mais semble correspondre avec l'utilisation en situation de fait, d'un atelier indépendant à l'immeuble;
- La façade avant, comporte des caractéristiques patrimoniales qui semblent avoir été maintenues, la façade arrière, quant à elle, a subi des modifications volumétriques et structurelles;
- En situation de droit, cet immeuble comporte 3 logements et ce nombre a été augmenté de 2 logements au cours du temps, sans l'octroi d'une demande préalable. Considérant que la demande ne porte que sur le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée, il y aura lieu de mettre ultérieurement en conformité l'ensemble de l'immeuble;
- L'immeuble mitoyen de gauche (n°565) a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme n°16-43576-2017, notifié en date du 09/08/2018 afin d'exhausser cet immeuble de conciergerie R + 1 + toiture plate, de trois niveaux avec le maintien de la servitude de passage carrossable au RDC donnant accès à la rue du Fossé, comprenant une mise en conformité du logement au R+1 et la création d'un nouveau logement en triplex, mais dont la mise en œuvre n'a pas encore commencé;
- La maison voisine, de l'autre côté de la Rue du Fossé (n°561), de gabarit R + 1 + Toiture à versants, comporte un logement. Elle est moins profonde et significativement moins haute;

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

- La démolition du box de garage;
- La création d'une terrasse partiellement verdurisée;
- La pose d'une baie vitrée en bois de teinte naturel;
- Le réaménagement du niveau du sous-sol – rez-de-jardin sans modifications structurelles majeures;
- Le percement d'une baie au niveau de la façade latérale droite, donnant sur la rue du Fossé, pour le nouveau studio;
- Le percement d'une baie supplémentaire pour le studio et d'une baie pour l'appartement au rez-de-chaussée, et ce au niveau du mur mitoyen de gauche (n° 565), avec menuiseries en bois de teinte naturel;
- L'isolation de ce mur mitoyen au-delà de l'entrée carrossable et uniquement sur les niveaux du rez-de-jardin et du rez-de-chaussée, par du liège apparent;

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

- Le programme prévoit le changement d'affectation de caves utilisée en atelier par du logement de type studio avec accès séparé de l'immeuble, via la rue du Fossé;
- La demande porte également sur l'amélioration des surfaces nettes éclairantes de l'appartement situé au rez-de-chaussée;

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

- Bien que l'utilisation de ce niveau par de l'atelier ne soit pas licite, l'aménagement d'un logement indépendant peut être envisagé en raison de la hauteur sous plafond disponible;

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

- en matière de programme :
 - les étages de logements ne sont pas concernés par la demande mais devront cependant faire l'objet d'une mise en conformité concernant les divisions et l'augmentation du nombre de logements au sein de cet immeuble, initialement composé de 3 logements uniquement;

- le studio proposé, comporte une habitabilité atypique, qui correspond au mode de vie des petites maisons situées dans la zone des carrés;
- l'entrée se fait via la rue du Fossé et mène d'une part vers les caves maintenues et situées au sein du bâtiment principal et d'autre part un espace habitable qui se compose de pièces de vies avec cuisine en ilot central, espaces de stockage et de rangements, espace de nuit séparé par les murs porteurs maintenus ainsi qu'un grand espace de douche et dressing;
- la chambre ne comporte directement aucune fenêtre et le positionnement de la nouvelle baie vitrée induit un espace intermédiaire et résiduel par rapport à l'ancien mur de façade ou se situe justement la chambre;
- cette baie vitrée peut être positionnée plus judicieusement afin de garantir un vitrage directe pour la chambre, considérant que cela augmenterait la terrasse extérieure et ce, sans pour autant grever l'espace habitable, il y a lieu de proposer un recul de la baie vitrée au niveau de la chambre, ou de prévoir la pose de la baie en biais;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la démolition du boxe de garage, au profit d'une cour, restitue une situation de droit;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la cour n'offre qu'une surface de 11m² et ne peut dès lors pas garantir le stockage de plus d'un vélo et d'autant plus si cette cour doit être partiellement reverdurisée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - bien qu'infrafractionnel, le garage existant assurait un nombre de parcage répondant aux réglementations;
 - cependant, si sa démolition restitue une situation de droit (cour), elle induit également une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, considérant l'ajout d'un nouveau logement;
 - la demande prévoit l'aménagement de la cour restituée en zone de parcage pour des vélos;
 - cette dérogation peut être envisagée, considérant :
 - les nombreux espaces de rangements disponibles au sein du nouveau studio,
 - la possibilité de stocker au moins un vélo dans la cour,
 - la situation de ce bien dans une zone d'accessibilité B et l'offre des lignes de transport en commun qui parcourent la chaussée (tram 51 et bus 70 de la STIB);
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande prévoit le rejet des eaux pluviales au sein de l'égouttage public;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'immeuble avant reste inchangé;
 - le percement d'une nouvelle baie du côté de la rue du Fossé est envisageable et ne suscite aucune objection;
 - les nouvelles baies percées au sein du mur mitoyen, ne peuvent être que des servitudes de jour et demeurer fixes;
 - les deux baies existantes et les deux baies projetées font l'objet d'un acte notarié en date du 14/02/2020;
 - d'autant plus que cette mitoyenneté n'est pas vouée à être bâtie, considérant qu'elle constitue le passage carrossable vers l'intérieur d'ilot à maintenir;
 - les menuiseries proposées sont en bois et de teinte naturel, que l'harmonie est conservée par rapport aux menuiseries existantes;
 - la demande de percement de baies dans cette mitoyenneté est acceptable;
 - en ce qui concerne l'isolation du mur mitoyen gauche, considérant que l'acte notarié n'en fait pas mention, elle doit également faire l'objet d'un accord entre parties;

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - ce local de caves est utilisé en atelier depuis de nombreuses années;
 - la suppression du garage au profit d'un cour extérieure rétablit une situation de droit et en améliore les qualités de l'intérieur d'ilot, de par l'aménagement d'espaces extérieurs partiellement plantés et de par la suppression d'au moins un véhicule motorisé en intérieur d'ilot;
 - l'aménagement d'un studio n'a pas vocation d'induire des nuisances supplémentaires;

- dès lors, la demande de changement d'affectation en logement de type studio est acceptable, pour autant que les espaces extérieurs soient plus largement plantés et verdurisés et que l'habitabilité du logement respecte une rationalisation des espaces;
- d'autant plus que la situation de l'espace, peu accessible, ne permet pas son utilisation d'un artiste ou petit artisan ;

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

- modifier le positionnement de la baie vitrée, par exemple via une pose en biais, afin de garantir une vue directe depuis l'espace de chambre et d'agrandir l'espace extérieur;
- augmenter les parties végétalisées au niveau de la cour;
- privilégier un accès vers la cour à revégétaliser depuis la venelle et fermer l'enceinte ;
- fournir l'accord entre propriétaire concernant l'isolation du mur mitoyen de gauche mentionné en Commission de Concertation. Afin de pérenniser l'acte, ce dernier peut être passé devant notaire;

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 positionnement de châssis, d'espaces extérieurs ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'intérieur d'ilot doit être davantage qualitatif;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La dérogation au Titre VIII du RRU, article n°6, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/03/2021
objet n° 12

Dossier 16-45490-2020 - Enquête n° 012/2021

Demandeur : S.A. TRIMCO c/o Monsieur Alexander Cambron

Situation : Chaussée de Waterloo 1359A

Objet : démolir un immeuble mixte et reconstruire un ensemble de commerce et 3 logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45490-2020 introduite, en date du 04/09/2020, par la S.A. TRIMCO c/o Monsieur Alexander Cambron;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir un immeuble mixte et reconstruire un ensemble de commerce et 3 logements sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1359A;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement);
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);

motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande 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 d'une construction mitoyenne);
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul);
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable).

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 01/02/2021 au 15/02/2021 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le Comité de quartier Fond'Roy est directement concerné par les nombreuses demandes de permis d'urbanisme visant la chaussée de Waterloo. Il souhaite une réflexion d'ensemble sur ces projets qui, tout en se trouvant sur une zone spécifique avec point de mixité, côtoient des parcelles placées sous le régime beaucoup plus restrictif du PPAS 48 bis et sur lesquelles l'impact de tels projets est important. Cette réflexion devrait désormais accompagner toute demande spécifique de permis dans cette zone;*
- *Gabarit et nombre de logements trop importants;*
- *Durée et dangerosité du chantier pour les riverains;*

- *Pas d'intégration transitoire entre la chaussée et l'avenue Jacques Pastur;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

04/09/2020 : dépôt de la demande;

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

27/10/2020: réception des compléments;

27/10/2020 +1j (12/12/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

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

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

10/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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 22/01/2021 et émis le 23/02/2021 :

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

Alignement

Principes généraux :

L'alignement (= limite avec le domaine public) et les limites latérales de la parcelle seront clairement indiqués au plan d'implantation; les limites de parcelle sur lesquelles sont appuyées les cotes d'implantation doivent être confirmées par un plan de bornage en bonne et due forme, au plus tard lors du contrôle d'implantation par les services communaux.

Quant à la présente demande :

Les vues en plan n'indiquent pas clairement la limite avec le domaine public, rendant malaisé l'appréciation de la pertinence des aménagements en zone de recul. Le plan d'implantation omet complètement ces aménagements.

Implantation altimétrique

Principes généraux :

Cotation altimétrique : le projet sera référencé altimétriquement tant par rapport à l'espace public que par rapport aux constructions voisines. A cet effet, le plan d'implantation comportera deux repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque, situés de préférence à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine ou taque d'égout). L'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir ou accotement devant conserver un profil en long rectiligne sans variation de pente; la pente transversale vers la bordure ne peut excéder 2% (Règlement Régional d'Urbanisme).

Le rattrapage de niveau entre un seuil et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.

Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.

Quant à la présente demande :

Aucun des plans de projet ne comporte de référence altimétrique, et les plans du bâtiment à démolir semblent avoir disposer d'un autre plan de comparaison (10m).

Il est demandé de référencer le rez à construire par rapport à deux points clairement identifiables et pérennes tels qu'un seuil voisin ou une taque d'égout.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

a) tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique);

b) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible;

c) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.

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

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

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration possible :

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

Un ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m³ est une installation classée devant faire l'objet d'une déclaration de classe 3 ou devant être intégrée à un permis de classe supérieure s'il est nécessaire. Dans le cas d'un ouvrage de temporisation combiné avec une citerne de récupération, seule la contenance effective de rétention temporaire sera prise en compte.

Un puits perdant qui ne serait plus utilisé suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout public pourra être reconverti en puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur.

Le dispositif de gestion doit être mis en œuvre selon les règles de bonnes pratiques. Pour ce faire, il tiendra compte de la liste non exhaustive suivante : législations en vigueur, nombre d'unités, lieu d'implantation et surface non minéralisée disponible, conception, dimensionnement, mise en œuvre, entretien, nuisances, présence éventuelle d'une citerne non utilisée sur le site faisant l'objet de la demande mais pouvant être remise en fonction, contraintes pour l'infiltration, etc.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démolissage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

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

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

- a) Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);
- b) Le maillage bleu (cours d'eau);
- c) Le réseau séparatif d'eaux pluviales;
- d) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire ainsi que par les services communaux concernés. Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, le demandeur

est tenu de communiquer la motivation de cette situation. Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

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

Quant à l'espace public :

Conformément à l'article 26 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés privées.

Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.

Quant à la présente demande :

La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux en ce que les eaux pluviales sont simplement récupérées dans une citerne, sans prévoir de rétention temporaire ni d'ajutage.

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

Contacts utiles :

www.uccle.be/administration/environnement/eau/docs/guide-rcu-gestion-eaux-claires-17-02-2016.pdf.

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

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

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 26/02/2021;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est caractérisé par un habitat en ordre fermé avec front commercial le long de la chaussée de Waterloo, et une affectation plus résidentielle au niveau des voiries secondaires transversales;
- L'immeuble sur lequel porte la demande est implanté à l'angle de la chaussée de Waterloo et de la drève de Carloo, et en recul. Il présente un gabarit R + 1 + Toitures à versants et compte un commerce au rez-de-chaussée, ainsi qu'un logement attenant aux étages;
- Le bien présente un état sanitaire dégradé et le commerce n'est plus en activité;
- Les zones non bâties aux abords du bâtiment présentent peu de qualités paysagères;
- Les premières constructions du côté de la drève de Carloo sont implantées en ordre ouvert et la façade latérale est implantée à proximité de la limite séparative;

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

- L'objet de la demande de permis d'urbanisme est la démolition d'une ancienne maison de commerce avec un logement annexe et la construction d'un nouvel immeuble de commerce sur 2 niveaux (sous-sol et rez-de-chaussée) et 3 logements avec travail de l'angle des voiries;

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

- La situation existante de droit fait apparaître une volumétrie de Rez-de-chaussée, 1 étage et toiture avec une affectation de maison de commerce et habitation annexe, immeuble inoccupé depuis un certain temps et en situation de délabrement. Le dossier d'ingénieur joint à la demande du permis montre que l'immeuble est devenu très instable d'un point de vue de la stabilité et insalubre. Il s'agit d'un chancre pour le quartier du Fort Jaco. En outre, il n'est pas inscrit à l'Inventaire du Patrimoine, il n'est pas classé et par sa volumétrie, il constitue en élément négatif et anecdotique dans les perspectives de la chaussée;
- Le projet requalifie l'angle des voiries et améliore la lisibilité de la zone de recul utilisée en stationnement actuellement;

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

- L'immeuble existant sur lequel porte la demande est implanté le long de la chaussée de Waterloo, au cœur d'un quartier mixte, à l'angle que forme cette chaussée avec la drève De Carloo. Cet angle bâti est important de par sa visibilité, que ce soit en venant du centre ou de la partie sud de la Commune d'Uccle;

- L'immeuble projeté est traité selon une composition en dialogue avec l'environnement proche. Il sera du même gabarit que son voisin et mitoyen, le 1359B, et en « escalier » vers la maison située Drève De Carloo afin de s'aligner également avec le gabarit voisin de ce côté. Une conséquence positive sera que le nouvel immeuble « cachera » le mur mitoyen du n° 1359B et trouvera un nouvel alignement du gabarit plus harmonieux. Il faut savoir que l'immeuble est en recul de l'alignement tout comme l'ensemble des façades du 1359A au 1359I mais la zone de recul constitue une partie de la propriété. Le projet est travaillé avec des volumes en saillie – toujours dans les limites de la propriété – typologie utilisée aussi pour le n° 1359G. Pour marquer l'angle – thème urbanistique important – le concepteur a placé les 3 terrasses des appartements. Le rez-de-chaussée est une surface commerciale avec une façade très vitrée intégrée dans un socle en pierre bleue. Pour les étages les façades seront en briques ton très clair, la menuiserie extérieure en aluminium noir et des panneaux pleins en alu s'intégreront à la menuiserie extérieure. La façade arrière sera aussi en briques claires. Les balcons de l'angle seront en béton architectonique de ton gris clair, ainsi que le bandeau de liaison des balcons;
- Une donnée très importante est la possibilité de réunir les surfaces commerciales du n°1359B avec la nouvelle surface commerciale du 1359A. Donc, les niveaux finis des niveaux R-1 et Rez-de-chaussée du nouvel immeuble, et les niveaux du 1359B ont été alignés afin d'avoir des surfaces de plein pied. L'accès vers les logements est effectué via la drève De Carloo, et l'accès au commerce par la chaussée de Waterloo. Les appartements sont organisés selon un « parti d'architecture clair », le bloc de service se situe contre le mur mitoyen et le salon / salle à manger dans la perspective de l'entrée, et comme volume d'angle. Le noyau de circulation verticale est placé comme un bloc de fermeture mitoyenne;
- Le projet s'inscrit dans les réglementations PEB, tant par les compositions des façades et toitures, les matériaux que les modes de ventilations des unités. Les installations de chauffage et de production d'ECS sont réfléchies et étudiées afin d'être les plus pertinentes possibles pour le projet ad hoc;
- en matière de programme :
 - le projet propose l'aménagement d'une surface commerciale au rez-de-chaussée et 3 logements de 2 chambres à coucher aux étages de sorte à s'inscrire dans la continuité de l'offre commerciale et de logements indépendants le long de cet axe structurant;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'implante en mitoyenneté de l'immeuble voisin de gauche le long de la chaussée de Waterloo, et se développe en 3 façades afin d'amorcer le bâti résidentiel en ordre ouvert de la drève de Carloo;
 - le gabarit proposé s'inscrit harmonieusement dans les perspectives de la chaussée de Waterloo;
 - du fait de son implantation sur une parcelle d'angle, le projet développe peu de zones de pleine terre, tout en limitant les impacts des murs œillères du côté de l'immeuble voisin situé le long de la chaussée de Waterloo;
 - le gabarit s'ensemble mérite d'être davantage structuré, notamment au niveau de l'angle, en y prévoyant des garde-corps métalliques et au niveau du couronnement à matérialiser davantage ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - en situation existante, la zone de recul ne comporte pas d'aménagements paysagers le long la chaussée et la demande y propose des emplacements pour stationnement de vélos;
 - cette option ne peut s'envisager, afin de simplifier la lecture tant de la façade que de la zone;
 - le long de la drève, la zone de recul est par contre densément plantée de haies et de végétation qui atteint le niveau de la corniche;
 - le projet propose des aménagements succins qui nécessitent d'être davantage structurés dans les perspectives des deux rues, notamment avec des arbres à moyenne tige ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet ne prévoit pas de stationnement privatif, tant pour le commerce que pour les nouveaux logements. Cette option peut s'envisager compte tenu de l'offre de stationnement en voirie ou au sein de complexes de boxes dans l'environnement immédiat;
 - les dispositions des lieux et la configuration de la parcelle sur un angle d'îlot aigu rendent difficile la création d'un accès pour garage;
 - le projet prévoit néanmoins l'installation de 12 emplacements pour vélos afin de favoriser les modes de déplacements actifs;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le Service Technique de la Voirie signale que le projet ne se conforme pas aux objectifs 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 l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Le projet opte pour la démolition d'une maison de commerce comprenant un logement afin de pouvoir y construire un ensemble mixte de commerce et 3 logements qualitatifs aux étages, de sorte à s'inscrire dans les objectifs de cette prescription générale du plan régional d'affectation du sol;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - Le projet supprime une ancienne construction s'accordant à la rive d'ilot qui se développe le long de la drève de Carloo, afin de faire place à une construction présentant une typologie contemporaine appropriée au front bâti qui longe la chaussée, tout en accentuant l'horizontalité et en présentant de vastes superficies vitrées avec terrasses sur l'angle;
 - Le projet sera particulièrement visible le long de cet axe structurant, en venant du centre d'Uccle et s'inscrit dans la continuité des perspectives engendrées par les nouvelles constructions plus en aval;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), et à la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - Le projet présente une légère dérogation en matière de profondeur et de hauteur vis-à-vis de l'immeuble voisin de gauche.
 - Les impacts sont très limités et atténués par l'orientation du projet implanté au Nord de cette maison voisine;
 - Le volume concerné comporte les circulations verticales;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - Le projet aménage des zones engazonnées, mais également des poches de stationnement pour les vélos, qu'il y a lieu d'intégrer au bâtiment pour des raisons de sécurité et d'amélioration des qualités paysagères de cette zone;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - La dérogation est inhérente à l'implantation du projet sur une parcelle d'angle. Les vues et dégagements sont orientés vers les voiries, ce qui est plus bénéfique pour les qualités d'habitabilité des logements;
 - La zone de recul verdurisée et comportant des surfaces de pleine terre vient compenser cet écueil;

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 §1al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - L'immeuble comporte actuellement une cave, un rez-de-chaussée, un étage et des combles sous toiture en pente. Au rez-de-chaussée, la zone à l'angle des deux voiries est un volume commercial qui n'appelle pas de remarques. La partie le long de la drève de Carloo est l'ancien atelier qui est dans un état inquiétant. Le sol présente des déformations anormales. Une partie de l'atelier est sous une construction extrêmement légère dont on se demande comment elle a résisté aux intempéries. Elle n'est pas conforme aux normes en vigueur et ne peut même pas garantir une Rf 30 min. Le plafond d'une partie de l'atelier est noirci. Il semble avoir subi, si pas un incendie, au moins une exposition à de très hautes températures. Les caves ont une hauteur libre d'environ 2,0 m. Leurs murs, tant intérieurs que contre les terres, sont réalisés en maçonneries de briques de terre cuite directement posées sur le sol, sans même une semelle de fondation, comme cela se faisait à l'époque de la construction. L'accès à l'étage se fait par un escalier en bois. Les éléments structurels du plafond qui constituent le plancher des combles sont moisis et nettement sous-dimensionnés pour les charges d'exploitation prévues par les normes en vigueur. Outre l'état des éléments structurels, la présence de gravats stockés sur le plancher des combles, fait que les charges utiles admissibles sont nettement dépassées. La situation étant instable, il a été décidé d'interdire l'accès aux combles. Cette interdiction vaut donc également pour le premier étage sur lequel pourraient s'effondrer les combles. Risque accru par l'état de la charpente de toiture qui est instable de par sa "conception" mais surtout parce qu'elle a été partiellement amputée d'éléments structurels porteurs;

- Les structures actuelles ne sont même pas conformes aux normes actuelles en vigueur, tant point de vue charge d'exploitation que Rf ou acoustiques. Remplacer les planchers en bois par des poutres et entrevous revient à DOUBLER la pression transmise au sol par les "fondations". Mais donc aussi doubler les efforts dans les maçonneries porteuses qui n'ont pas été dimensionnées pour ces charges;
- En ce qui concerne les fondations, on peut considérer qu'elles n'existent pas car à l'époque de la construction de la maison, on posait les briques à même le sol, sans élargissement ni semelle de fondation. Au MIEUX réalisait-on parfois un béton de briquillons - qui ne débordait pas ou presque pas de l'emprise de la maçonnerie - et dont la résistance n'était même pas celle d'un béton C12/15. Tout au plus atteignait-on 5 à 6 N/mm², ce qui est insuffisant pour un immeuble caves + rez + 3 étages. Ceci sans parler des qualités du sol. Pour les travaux d'extension du n° 1359 G, des essais de sol ont été réalisés au pénétromètre 100 kN. Ces essais ont démontré un sol de faible capacité portante jusqu'à environ 3,0 m de profondeur, soit environ 75 cm à 1,0 m plus bas que l'assise des "fondations" actuelles. Les tableaux montrent qu'au niveau actuel d'assise des structures, la pression admissible sur le sol ne dépasse pas 0,07 MPa, soit environ 3 fois moins que ce qu'il faudrait. Les "fondations" actuelles peuvent être considérées comme de type "semelles filantes". Même en l'état actuel, les pressions admissibles sont dépassées. L'ingénieur qui, aujourd'hui laisserait réaliser ce type de fondations à ce niveau d'assise, commettrait une faute grave;
- CONCLUSIONS : Indépendamment que cet immeuble est insalubre en l'état, il est également instable et ne pourrait plus être construit à l'identique au regard des normes en vigueur et de la nature du sol. Il est totalement inadapté aux normes en vigueur et ses structures sont incapables de supporter des transformations et une extension en hauteur. Il doit être démoli pour la sécurité et permettre une construction neuve, correctement fondée (niveau minimum 3,0 m sous le niveau du sol) et répondant aux normes actuelles;

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

- Renforcer la matérialisation de l'angle de l'immeuble en prévoyant des garde-corps métalliques au niveau des terrasses, et en retravaillant de manière plus structurée le couronnement de l'ensemble ;
- intégrer le stationnement pour vélos au sein de l'immeuble ou d'un volume secondaire en zone arrière;
- améliorer les qualités paysagères de la zone de recul, en favorisant les superficies de pleine terre, et en y prévoyant la plantation d'arbres à moyenne tige à l'échelle de cette zone et tenant compte des perspectives des deux voiries ;
- répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les zones paysagères seront davantage développées;

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 l'impose / les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme 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 10/03/2021
objet n° 13

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

Demandeur : ACROPOLE INVEST sprl c/o Monsieur Grégory Lemaire

Situation : Avenue Hamoir 45

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

AVIS

La Commission de Concertation décide de solliciter l'avis de la CRMS et de reporter son avis à une séance ultérieure.