

Séance du 11/10/2023 / Zitting van 11/10/2023
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°16-10.776-2023
Situation : Avenue Jean Burgers 3-4
(Exploitation d'un immeuble de logements)
 - 2) 158/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.036-2023
Situation : Avenue d'Orbaix 21A
(Mettre en conformité une maison unifamiliale)
 - 3) 155/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.031-2023
Situation : Chaussée d'Alseberg 1256
(Mettre en conformité l'augmentation du volume de la construction et la modification de la typologie architecturale de la façade avant, et réaménager l'intérieur de l'habitation)
 - 4) 157/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.039-2023
Situation : Rue Vanderkindere 112
(Mettre en conformité l'ouverture de la cuisine et les modifications structurelles de la façade arrière. Aménager une terrasse sur toiture plate et rehausser le mur mitoyen)
 - 5) 153/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.925-2021 (art.126/1)
Situation : Place de Saint-Job 26-27
(agrandir les rez-de-chaussée des immeubles n°s 26 et 27, changer l'affectation de la surface commerciale du n° 27 de commerce de service en restaurant et débit de boissons (commerce de type HoReCa), aménager un logement unifamilial aux étages des deux immeubles, réunir les deux jardins et aménager un emplacement de parking, une zone de déchargement et un espace pour le stockage des vélos du côté de la chaussée de Saint-Job)
 - 6) 156/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.951-2023
Situation : Chaussée de Waterloo 717b, 717c et 719
(extension d'un magasin grande surface)
 - 7) 154/23 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-47.023-2023
Ligging: Floridalaan 62
(De profielen van de scheidingsmuren in overeenstemming brengen, wat een grotere afwijking op de gewestelijke stedenbouwkundige vergunning inhoudt inzake diepte (artikel 4) en hoogte (artikel 3.3) van BBP 51)
 - 8) 134/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.040-2023 (art.177)
Situation : Avenue de la Chênaie 133 (Kauwberg)
(Réaliser des aménagements destinés à l'accueil du public dans le Kauwberg, au maintien de la biodiversité et à la mise en valeur du patrimoine)
- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 11/10/2023
PE-10776-2023
Objet n° 01

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10776-2023
Situation	Avenue Jean Burgers 3 - 4
Demandeur	ACP avenue Jean Burgers 3/4 et avenue de Boetendael 51/53, Rés. Les Boissières A.C.P.
Objet	Exploitation des chaudières et d'un parking
P.R.A.S.	Zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant
Enquête publique	du 28/08/2023 au 26/09/2023 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 :

- la demande se situe en zone d'habitation au PRAS;
- il s'agit d'une régularisation pour des immeubles de logements existants avec parkings et chaufferies;
- les parkings sont constitués de 91 emplacements couverts et de 44 emplacements à l'air libre pour un total de 135 emplacements;
- ces emplacements sont répartis comme suit : 2 emplacements pour les cabinets médicaux, 7 emplacements pour les bureaux et 125 emplacements pour les logements;
- parmi les emplacements réservés aux bureaux, seuls 3 sont autorisés au sens de la législation CoBrACE;
- les 4 emplacements excédentaires sont soumis à la charge environnementale;
- l'exploitant prévoit l'aménagement de 20 emplacements vélos (« U inversé » sur le site);
- ces emplacements seront situés à l'extérieur;
- il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique;
- l'avis SIAMU n'est toujours par parvenu;

AVIS FAVORABLE à condition :

- de respecter l'avis du SIAMU lors de sa réception;
- de mettre en place le projet d'aménagement d'emplacements pour les vélos et de prévoir que ces emplacements soient sécurisés et protégés des intempéries.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 11/10/2023
objet n° 02

Dossier 16-47036-2023 - Enquête n° 158/2023

Situation : Avenue d'Orbaix 21A

Objet : mettre en conformité une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47036-2023 introduite en date du 31/05/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une maison unifamiliale sur le bien sis avenue d'Orbaix 21A;

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

Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 4 ANCIEN DOMAINE DE CARLOO (AVENUE D'ORBAIX) approuvé par arrêté royal en date du 15/03/1954 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 et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1 qui prescrit "zone de construction en ordre fermé - zone constructible 15,00m", en ce que la maison présente une profondeur de plus de 15,00m et que l'escalier dépasse la zone de bâtisse;
 - non-respect de l'article n°1A qui prescrit "Destination - Annexes et bâtiments de dépendances : interdits.", en ce qu'une annexe est construite en façade arrière;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation.

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

31/05/2023 : dépôt de la demande;

04/09/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/09/2023 au 25/09/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/10/2023 : 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, et la rive d'ilot, dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit majoritairement en ordre fermé ou bien en ordre ouvert et implanté en retrait par rapport à l'alignement;
- Dans ce quartier, l'avenue d'Orbaix est une artère peu profonde en forme de U qui prend naissance à l'avenue Fond'Roy et se termine sur cette même avenue. Elle est bordée de constructions résidentielles implantées en escalier au vu de la déclivité de l'avenue, composées de maisons unifamiliales ou bien d'immeubles à appartements;

- La parcelle cadastrée Section H, n°5B28, sur laquelle porte la demande se situe proche du tournant de l'avenue. Elle présente une orientation Nord, côté jardin et une orientation Sud-Est, côté avenue. Sur celle-ci s'implante une maison unifamiliale, présentant un retrait de 10,00m par rapport à l'alignement;
- La maison mitoyenne n°21A sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2+toiture à versants. Elle a été construite suite à l'octroi du permis 16-18823-1956 qui présente un aménagement comme suit :
 - Le rez-de-chaussée contient un garage + un hall d'entrée, situés en façade avant et une buanderie + une chaufferie, situées en façade arrière. En façade arrière de ce niveau, une cour en dalles 30x30 est aménagée;
 - Le premier étage contient les espaces de vie. Dans le prolongement de ces espaces s'implante une terrasse composée d'un escalier droit, situé dans la largeur de la façade arrière;
 - Le second étage contient les espaces de nuit (4 chambres et une salle de bain);
 - Aucune information n'est renseignée en ce qui concerne l'aménagement des combles;
 - La façade avant se compose de briques peintes en blanc, de baies alignées verticalement et de deux garde-corps situés au niveau du premier étage;
 - La façade arrière présente également un revêtement en briques peintes en blanc, un garde-corps limitant l'escalier et la terrasse situés au niveau du premier étage. Une toiture vitrée (verrière) est aménagée au niveau du premier étage, au-dessus de la porte fenêtre s'ouvrant vers la terrasse;
- Suite au permis de 1956, la maison n'a plus fait l'objet de nouvelles demandes;
- La maison de droite (n°21) présente un gabarit similaire à la maison faisant l'objet de la demande, toutefois avec une hauteur d'acrotère et de toiture plus basse;
- La maison de gauche (n°23) présente un gabarit rez+3+toiture à versant dont la façade avant se compose de grandes baies (trois division de châssis de teinte blanche);

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

- Mettre en conformité :
 - Les modifications effectuées en façade avant;
 - la construction d'une annexe en façade arrière;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à mettre en conformité les travaux effectués dans les années 1990 :
 - Modification intérieure structurelle :
 - L'escalier principal prévu dans la situation de droit présente aujourd'hui une forme de trémie différente;
 - Modifications structurelles effectuées en façade arrière de la maison :
 - Deux extensions ont été construites au niveau du rez-de-chaussée :
 - La première occupe toute la largeur de la façade arrière et présente une profondeur égale à celle de la terrasse située au premier étage (2,00m). Selon la note explicative, cette extension date de la construction de la maison (1956);
 - En effet, au niveau du premier étage, l'épaisseur de la terrasse autorisée en situation de droit présentait une profondeur de 1,10m et l'escalier descendant dans le jardin avait une largeur de 0,90m et s'implantait sur dans la largeur de la terrasse;
 - Les plans d'archive nous informent de cette modification en façade arrière qui correspond en effet à l'extension construite sur la profondeur totale de la terrasse;
 - Toutefois, la situation de fait présente les modifications suivantes :
 - L'escalier descendant vers la zone de jardin s'implante perpendiculairement à la terrasse.
 - Une verrière recouvre la largeur totale de la terrasse. Selon la note explicative elle date également de la construction de la maison
 - La terrasse, ouverte en situation de droit, a été recouverte et fermée par la construction d'une véranda vitrée (1970);

- En ce qui concerne la seconde extension :
 - La seconde (années 1980) se situe à gauche de la parcelle avec un retrait de 0,53m du mitoyen gauche, une profondeur de 2,45m et une largeur de 2,46m. Selon la note explicative, elle aurait été construite afin d'agrandir la superficie du garage pour l'entretien des voitures;
- Modification de la façade avant:
 - Au niveau du rez-de-chaussée, la porte du garage ne présente plus une bande vitrée. Elle a été remplacée par une porte de garage opaque, de teinte brune;
 - La baie située au premier étage présente une allège plus haute qu'en situation de droit :
 - En effet, en situation de droit, cette baie présentait une hauteur plus importante (2,00m) avec un garde-corps situé à 0,50m, aligné au garde-corps situé à droite de la façade;
 - Toutefois, cette cohérence n'a pas été respectée en ce que la façade présente aujourd'hui une baie, située à gauche de la façade avec une hauteur de 1,78m, sans garde-corps;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Modification structurelle intérieure :
 - La modification de l'escalier intérieur peut s'envisager en ce qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité des espaces intrinsèques de la maison;
 - Modifications effectuées en façade arrière :
 - En ce qui concerne la première extension :
 - Selon les plans d'archives, l'escalier prévu à l'époque a été supprimé. Les espaces de vie n'étaient donc pas connectés au niveau du jardin;
 - La verrière recouvrant la terrasse n'apparaît pas sur le plan de la façade arrière modifiée. Cette modification ne date pas de la construction de la maison;
 - Toutefois, la construction de la verrière et de la véranda peut s'envisager au regard de la superficie étroite de la salle à manger ainsi que la cuisine;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Modification de la façade avant:
 - Selon la note explicative et comme le démontre les photos, ces modifications semblent avoir été effectuées lors de la construction de la maison. Considérant qu'elles ne portent pas atteinte à son style architectural en ce que l'alignement vertical des fenêtres ainsi que le garde-corps situé à droite de la façade sont conservés;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
 - non-respect de l'article n°1 "zone de construction en ordre fermé - zone constructible 15,00m", en ce que la maison présente une profondeur de plus de 15,00m (annexe) et que l'escalier dépasse la zone de bâtisse;
 - non-respect de l'article n°1A qui prescrit "Destination - Annexes et bâtiments de dépendances : interdits.", en ce qu'une annexe est construite en façade arrière;

L'annexe construite en façade arrière présente une superficie 5,30m² et s'implante à 0,53m de la limite mitoyenne;

Considérant qu'elle est affectée à un espace non habitable et qu'elle ne porte pas atteinte au voisinage, cette dérogation peut être accordée ;

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, article(s) n°1 et n°1A

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 11/10/2023

objet n° 03

Dossier 16-47031-2023 - Enquête n° 155/2023

Situation : Chaussée d'Alseberg 1256

Objet : mettre en conformité l'augmentation du volume de la construction et la modification de la typologie architecturale de la façade avant et réaménager l'intérieur de l'habitation

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47031-2023 introduite en date du 26/05/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'augmentation du volume de la construction et la modification de la typologie architecturale de la façade avant et réaménager l'intérieur de l'habitation sur le bien sis chaussée d'Alseberg 1256;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espace structurant, 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 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 qui prescrit "Profondeur d'une construction mitoyenne", en ce que l'annexe couverte dépasse de plus de 3 m le voisin le moins profond;
 - non-respect de l'article n°6 qui prescrit "Toiture -hauteur" en ce que l'annexe qui s'étend au-delà de la profondeur maximale autorisée dépasse la hauteur de la construction voisine la plus basse,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

26/05/2023 : dépôt de la demande;

08/09/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/09/2023 au 25/09/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/10/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise comme un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, ce tronçon de la chaussée d'Alseberg est traversé par la ligne du tram 51 et se caractérise comme un axe structurant de largeur moyenne;
- Les parcelles sur lesquelles porte la demande se composent d'un jardin s'étendant sur les parcelles cadastrées Section F 86 F 3 et Section F 86 Z 2, et d'une maison située uniquement sur la parcelle cadastrée Section F 86 Z 2;

- Le jardin accueille une cabane de jardin en fond de parcelle. Un chemin de type « pas chinois » connecte la maison à la cabane. Le jardin bénéficie d'un traitement paysagé;
- La maison n°1256 sur laquelle porte la demande est une habitation unifamiliale mitoyenne qui se compose d'un bureau et d'un atelier au rez-de-chaussée. Elle présente un gabarit R+1+T. Elle se compose d'une lucarne en façade avant. Sa typologie architecturale se caractérise par un parement en brique de ton rouge, de menuiseries en aluminium de ton gris anthracite, d'une toiture en tuile de ton rouge et un revêtement de façade au rez-de-chaussée en pierre bleue;
- La maison présente plusieurs infractions urbanistiques en ce que :
 - le volume du rez-de-chaussée a été étendu (la cour extérieure a été couverte entraînant la construction d'un mur mitoyen et ce volume apparait avant les années 2000);
 - les châssis aux étages ont été modifiés (suppression des croisillons et modification de leurs divisions);
 - la porte de garage a été modifiée (sa typologie, ses matériaux et sa teinte);
 - la modification de la lucarne en façade avant;
 - l'ajout d'une lucarne en façade arrière;
- La maison de droite (n°1258) est une habitation unifamiliale présentant des caractéristiques d'implantation et de gabarit similaires à celles de la maison visée par la demande. Sa typologie architecturale est également similaire à celle de la maison, objet de la demande. Toutefois, elle se compose d'une annexe sous forme de véranda de dimensions plus réduites que celle de la maison visée par la demande;
- La construction de gauche (n°1254) est un immeuble de plusieurs logements. Il s'agit également d'une construction mitoyenne mais qui présente un gabarit plus haut que la maison visée par la demande en ce qu'elle présente un gabarit R+2 avec toiture plate. Sa typologie architecturale se compose également d'un parement en brique aux étages et d'un parement en pierre au rez-de-chaussée;

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

- La construction d'une extension du rez-de-chaussée mitoyenne avec le voisin n°1258 accueillant une cuisine;
- La suppression du bureau et de l'atelier au rez-de-chaussée au profit d'espaces de séjour;
- L'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage en façade arrière;
- La mise en conformité de la modification de la typologie architecturale;

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

- Le programme de la maison est modifié en ce que le bureau et l'atelier du rez-de-chaussée sont supprimés au profit d'espaces de vie au vue d'améliorer les qualités d'habitabilité de l'ensemble de la maison;
- Le gabarit du volume principal est inchangé. Toutefois, une rehausse de mur mitoyen est prévu attenante à la nouvelle extension;
- La typologie architecturale du bien est modifiée en ce que les matériaux, le dessin et la teinte des menuiseries sont modifiés;

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

- Considérant que le projet vise à améliorer l'habitabilité de la maison par la suppression du bureau et de l'atelier du rez-de-chaussée;
- Considérant qu'une extension sous forme de véranda existait avant les années 2000 (dans les années 1970) et qu'elle était conforme au Règlement Général de la bâtisse de 1975;
- Considérant que cette extension complète une dent creuse dans le volume bâti en s'alignant à la profondeur de l'annexe autorisée dans le permis n°16-20599-1959;
- Considérant que le projet vise à intégrer les espaces de vie de l'habitation dans l'augmentation de ce volume par une construction plus pérenne qui entraîne la rehausse du mur mitoyen avec le voisin n°1258;
- Considérant que bien que l'extension du rez-de-chaussée mitoyenne avec le voisin n°1258 entraîne un dépassement d'1,17m la profondeur maximale autorisée et la hauteur maximale autorisée par le RRU, cette annexe améliore les conditions d'habitabilité de cette habitation;
- Considérant que bien que ce dépassement est dérogatoire, celui-ci remonte bien avant les années 2000 (dans les années 1970) et n'a pas généré de problème de nuisance ou d'ensoleillement sur la parcelle voisine;
- Considérant que l'alignement de cette nouvelle annexe à l'annexe existante autorisée par permis d'urbanisme est logique;

- Considérant qu'avec le réaménagement intérieur du rez-de-chaussée, le projet améliore les connexions avec le jardin;
- Considérant que les dimensions de l'habitation sont modestes en comprenant la nouvelle extension;
- Considérant que le rez-de-chaussée accueille non seulement le séjour mais également un garage ce qui est qualitatif;
- Considérant que le jardin des voisins est orienté est et que l'impact d'ombrage du mur mitoyen est limité;
- Considérant que la suppression des croisillons des châssis en façade a entraîné une perte de qualité de la typologie architecturale de la maison;
- Considérant que la toiture en EPDM de la nouvelle extension ne s'inscrit pas dans un développement durable ;
- Considérant qu'en général, la modification des matériaux et de la teinte des menuiseries en façade avant de cette habitation est qualitative ;
- Considérant que le demandeur a précisé en séance de commission de concertation que la citerne d'eau de pluie existante sera renouvelée ;
- Considérant que le renouvellement de cette citerne d'eau de pluie est judicieux et s'inscrit dans une démarche durable ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - La nouvelle annexe présente déjà dans les années 1970 selon bruciel présente une dérogation à la profondeur d'1,17m et une dérogation à la hauteur en ce qu'elle dépasse la hauteur du voisin le plus bas;
 - Ce dépassement en profondeur et en hauteur était conforme à la réglementation de 1975;
 - Toutefois, la modification de ce volume, c'est-à-dire l'inclusion des espaces de vie de l'habitation dans ce volume a entraîné l'application du RRU actuel;
 - Compte tenu de l'orientation de l'habitation et des jardins voisins, l'impact d'ombrage de la prolongation et du rehaussement du mur mitoyen est limité;
 - Cette augmentation au rez-de-chaussée présente plusieurs aspects positifs en ce qu'elle améliore les conditions d'habitabilité de cette modeste habitation et comble une dent creuse dans le volume bâti;
 - Compte tenu du maintien du garage au rez-de-chaussée, cette augmentation de volume ne semble pas excessive;

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

- Prévoir une toiture végétalisée non accessible au niveau de la toiture de l'extension accueillant la cuisine;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'objet de la demande n'est pas modifiée ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent uniquement à prévoir une toiture végétalisée sur la nouvelle annexe;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et n°6 du Titre I.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 11/10/2023

objet n° 04

Dossier 16-47039-2023 - Enquête n° 157/2023

Situation : Rue Vanderkindere 112

Objet : mettre en conformité l'ouverture de la cuisine et les modifications structurelles de la façade arrière. Aménager une terrasse sur toiture plate et rehausser le mur mitoyen

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47039-2023 introduite en date du 31/05/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'ouverture de la cuisine et les modifications structurelles de la façade arrière. Aménager une terrasse sur toiture plate et rehausser le mur mitoyen sur le bien sis rue Vanderkindere 112;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence. (Fig. 5A)", en ce que le mur mitoyen sera rehaussé sur une profondeur de 5,15m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023 inclus et nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- contre l'aménagement de la terrasse au-dessus de sa chambre;
- plus d'intimité dans sa zone de jardin ;
- vues directes dans son appartement ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

31/05/2023 : dépôt de la demande;

04/09/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/09/2023 au 25/09/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/10/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre fermé et s'implanté à l'alignement;

- Dans ce quartier, la rue Vanderkindere est une voie dense, bordée par des maisons de maître mitoyennes (présentant un gabarit rez+2+toiture ou rez+3+toiture) et par des immeubles à appartements où souvent le rez-de-chaussée est affecté à des commerces;
- Le tronçon sur lequel s'implante la demande se situe proche de la rue de la Mutualité et est bordé de constructions mitoyennes présentant un programme mixte où le rez-de-chaussée est affecté au commerce;
- La parcelle cadastrée Section B, n°152B4, sur laquelle porte la demande est étroite et peu profonde. Elle présente une orientation sud côté rue et une orientation nord côté jardin. Cette parcelle a fait l'objet d'une demande de permis en 1954 (16-17763-1954) pour la construction d'une maison de rapport, présentant un gabarit rez+3+toiture plate et un atelier implanté le long du mitoyen du fond présentant un gabarit R + toiture plate :
 - Le rez-de-chaussée se compose de trois pièces en enfilade et d'une annexe en façade arrière construite le long de la façade arrière et du mitoyen gauche. Un commerce s'implante dans la pièce située en façade avant et dans la pièce centrale. La pièce arrière et l'annexe sont affectés à un logement ouvert sur la zone de jardin et l'annexe située en fond de parcelle;
 - Les autres étages sont affectés au logement, un appartement deux chambres dont l'aménagement est identique à tous les étages. Les espaces de vie se situent en façade avant, la salle de bain et hall d'entrée se situent en partie centrale et les espaces de nuit en façade arrière dont une bénéficie d'un balcon;
- La maison de rapport n°112 sur laquelle porte la demande présente un style contemporain composé d'une façade avant en briques avec de grandes baies et une façade arrière également en briques rouges avec des balcons implantés le long du mitoyen gauche;
- Cette maison de rapport n'a pas fait l'objet de modifications depuis sa construction;
- Le bâti environnant se caractérise essentiellement de maisons de rapports construites à l'alignement, avec des façades majoritairement en briques;
- La maison de droite (n°116) semble être une maison unifamiliale présentant un gabarit rez+2+toiture plate dont la façade avant se compose d'un bow-window au niveau du premier étage;
- La maison de gauche (n°110) présente un style similaire et un gabarit à la maison faisant l'objet de la demande. Toutefois le troisième étage s'implante en retrait par rapport au plan de façade;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme ne concerne que l'appartement située au niveau du premier étage. Elle consiste à
 - mettre en conformité la modification intérieure;
 - aménager une terrasse au niveau du premier étage, le long de la limite mitoyenne de gauche et rehausser le mur mitoyen;
 - modifier le mur garde-corps du balcon et placer un escalier;

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

- Les plans introduits par la demande nous informent qu'une modification a été effectuée en façade arrière, au niveau du second étage en ce que le balcon a été fermé par une baie. Ces actes et travaux sont soumis à une demande de permis d'urbanisme, une mise en conformité est alors nécessaire;
- La façade arrière du bâtiment a été isolée sans une demande de permis d'urbanisme préalable. En effet, l'article 21/1 de l'AGRBC du 13 Novembre 2008 modifié le 22/03/2022 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme prescrit " *Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, les actes et travaux suivants sont dispensés de permis d'urbanisme pour autant qu'ils n'impliquent pas de travaux de stabilité : 3° la pose d'une isolation et ses parements de finition ainsi que ses raccords nécessaires sur un mur mitoyen ou une façade non visible depuis l'espace public, pour autant que les actes et travaux ne portent pas sur un bien sis à moins de 20 mètres d'un bien protégé.*"
- Or l'isolation située en façade arrière dépasse la façade arrière des constructions voisines au niveau des étages. Cela déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en terme de profondeur;
- Une demande de permis était donc nécessaire, il y a lieu d'effectuer une mise en conformité;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à mettre en conformité la modification intérieure de l'appartement à deux chambre situé au premier étage en ce qu'une ouverture a été créée dans le mur séparant la cuisine de la salle à manger et le mur limitant le balcon a été ouvert du côté droit;

- En effet, selon les plans du permis d'urbanisme 16-17763-1954, la cuisine était séparée de la salle à manger par un mur porteur. En façade arrière, le balcon était cloisonné par un mur présentant une ouverture en façade arrière afin d'avoir une vue vers la zone de jardin;
- Aujourd'hui, la cuisine est intégrée à la salle à manger par la création d'une baie et le mur situé à droite du balcon a été ouvert à la même hauteur que l'ouverture, créant ainsi un mur (garde-corps) de 1,17m de hauteur;
- Cette demande vise également à aménager :
 - une terrasse (10,7m²) pour la chambre secondaire en lieu et place de la toiture plate d'annexe du rez-de-chaussée côté jardin. Elle sera aménagée le long du mur mitoyen de gauche, ce qui nécessite une rehausse de celui-ci de 5,15m de profondeur et 1,66m de hauteur;
 - un escalier d'accès en structure légère donnant accès à la terrasse depuis le balcon;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'ouverture dans le mur apporte une plus-value aux espaces de vie qui bénéficient de plus de lumière naturelle;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - L'aménagement d'une terrasse accessible par une chambre secondaire ne peut s'envisager tel que proposé en ce qu'elle engendre une rehausse trop importante du mur mitoyen, des nuisances visuelles et sonores pour la voisine située au niveau du rez-de-chaussée ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Les travaux envisagés pour cette terrasse viseront également à améliorer le bon écoulement des eaux pour cette toiture (l'écoulement des eaux pour cette partie étant problématique pour la chambre dans cette annexe);

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur de la construction) en ce que le mur mitoyen sera rehaussé sur une profondeur de 5,15m :
 - Afin de respecter le Code civil en terme de vue direct, le mur mitoyen sera rehaussé de 5,15m en profondeur et de 1,66m en hauteur;
 - Cette rehausse engendre une dérogation en qu'elle se situe à plus de 3m de profondeur sans un retrait de 3m;
 - Cette dérogation ne peut s'envisager en ce qu'il s'agit d'une construction apportant de la densité en intérieur de parcelle, il y a lieu de d'aménager une toiture verte extensive en lieu et place de cette terrasse;

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

- aménager une toiture verte extensive en lieu et place de la nouvelle terrasse;
- supprimer la rehausse du mur mitoyen

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est préservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la nouvelle terrasse;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de respecter le Code civil.;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qu'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme n'a pas été octroyée ;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 11/10/2023
objet n° 05

Dossier 16-45925-2021 - Enquête n° 153/2023 - Article 126/1

Situation : Place de Saint-Job 26 - 27

Objet : agrandir les rez-de-chaussée des immeubles n°s 26 et 27, changer l'affectation de la surface commerciale du n° 27 de commerce de service en restaurant et débit de boissons (commerce de type HoReCa), aménager un logement unifamilial aux étages des deux immeubles, réunir les deux jardins et aménager un emplacement de parking, une zone de déchargement et un espace pour le stockage des vélos du côté de la chaussée de Saint-Job

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45925-2021 introduite, en date du 20/05/2021, modifiée (documents indicés A et datés du 17/08/2022) le 19/08/2022 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017) et modifiée une seconde fois (documents indicés A et datés du 07/06/2023), le 07/06/2023 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017);

Vu que la demande nouvellement modifiée vise à agrandir les rez-de-chaussée des immeubles n°s 26 et 27, changer l'affectation de la surface commerciale du n° 27 de commerce de service en restaurant et débit de boissons (commerce de type HoReCa), aménager un logement unifamilial aux étages des deux immeubles, réunir les deux jardins et aménager un emplacement de parking, une zone de déchargement et un espace pour le stockage des vélos du côté de la chaussée de Saint-Job sur le bien sis place de Saint-Job 26 et 27;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 56 Quartier Saint-Job-Carloo (A.R. 08/02/1989) et y déroge;

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection du site classé de la Ferme de l'Abreuvoir, classé par arrêté en date du 18/07/1996;

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme - publicité :

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité RESTREINTE;

Considérant que la demande est régie par les articles du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant, que la demande est régie par le règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;
- application de la prescription particulière 22 du plan régional d'affectation du sol - liseré de noyau commercial, en ce que l'activité commerciale projetée porte sur les étages;

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :

- non-respect de l'article n°III.1.1 zone de logement qui prescrit "La fonction principale des zones de logements est la résidence", en ce que le logement existant a été supprimé;
- non-respect de l'article n°III.2.1 zone de cours et jardins qui prescrit "Ces zones sont destinées à être aménagées en zones de verdure et de loisirs. La plantation d'arbres à haute tige y est autorisée pour autant que leur dimension et la densité de leur feuillage à l'état adulte ne constitue pas une gêne pour le bon éclairage des logements. Ces arbres doivent être plantés à plus de 5 mètres de toute habitation et à 2 mètres au moins des limites mitoyennes. 12 Une construction annexe aux activités de jardinage est autorisée pour autant que sa surface au sol soit inférieure à 6 m², que sa hauteur ne dépasse pas 2,25 m hors sol. Cette construction est soumise à l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins", en ce que la construction de la pergola n'entre pas dans cette description;
- non-respect de l'article la prescription particulière de la zone 2.6 en matière de destination qui prescrit "Confirmation de la répartition des fonctions actuelles : services au rez - logements aux étages Intérieur d'îlot : ateliers desservant les services + zone de cours et jardins", en ce que le logement aux étages a été supprimé;
- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Utilisation des deux jardins réunis à des fins professionnelles et nuisances sonores jusque tard le soir;

Vu l'avis favorable unanime et conditionnel émis par la Commission de concertation en séance du 09/02/2022;

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° III.1.7 zones de services qui prescrit "Ces zones sont destinées aux activités de commerce de détail à vitrines et de services lucratifs (cafés, restaurants, agences de banque, de voyages,...) ou non (antenne de CPAS, bureau de poste,...). Sont exclus les dépôts et les commerces de gros. Dans ces zones, la fonction représentée par les surfaces de vente, de fabrication, de stockage et de service au public peut occuper l'entièreté du rez-de-chaussée à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages réservés au logement", en ce que le commerce du n°26 est étendu également sur une partie du premier étage;
 - non-respect de l'article n° IV.2.2.A.1.2 profondeur des bâtiments principaux qui prescrit "La profondeur maximum du bâtiment est indiquée au plan en nombre de mètres, à savoir 12m", en ce que les extensions aux étages, portent la profondeur à 15m,
 - non-respect de l'article n° IV.2.2.A.1.3 hauteur des bâtiments principaux qui prescrit "La hauteur maximum à rue sous corniche des bâtiments est fixée au plan par le nombre de niveaux, à savoir 4 = Rez + 3 étages", en ce qu'il est prévu une rehausse après suppression des combles d'un niveau supplémentaire, Rez + 4 étages;
 - non-respect de l'article n° IV.2.2.A.1.4 toiture des bâtiments principaux qui prescrit "D'une manière générale les toitures sont à deux ou plusieurs versants (symbole V)", en ce qu'il est prévu une rehausse après suppression des combles avec toiture plate;

- non-respect de l'article n° IV.4.2.1 matériaux de façades qui prescrit "D'une façon générale, pour toutes les façades visibles depuis les espaces publics les matériaux suivants sont autorisés : les briques de parement de couleur brun rouge nuancé et/ou les cimentages et crépis peints dans des tons clairs. Les châssis et portes doivent être en bois. Toutefois l'aluminium laqué est autorisé pour les vérandas et serres", en ce qu'il est prévu une rehausse en recouvrement aluminium de teinte noire et en ce que les menuiseries en façade arrière sont en aluminium;
- non-respect de l'article n° IV.4.2.2 matériaux de toitures qui prescrit " Les toitures des bâtiments principaux sont recouvertes de tuiles de terre cuite de teinte brun rouge. L'utilisation d'ardoises naturelles ou artificielles peut cependant être autorisée pour les brisis des toitures à la mansard, les toitures annexes et pour la couverture des pignons aveugles", en ce qu'il est prévu une toiture plate non couverte de ces matériaux autorisés;
- non-respect de l'article la prescription particulière de la zone 2.6 en matière d'implantation et gabarit fixée au plan qui prescrit "taux d'emprise max de 0,50", en ce que le taux d'emprise suite aux extensions est de 0,63;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 -Hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que la rehausse induit un dépassement en hauteur des deux biens mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/11/2022 au 28/11/2022 inclus;

Vu l'avis DEFAVORABLE unanime émis par la deuxième Commission de concertation en séance du 14/12/2022;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont, une troisième fois, été d'application sur base de la **demande nouvellement modifiée** maintenant la majorité des dérogations et pour les nouveaux motifs suivant : **motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :**

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

- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
- non-respect de l'article n°4 - Profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ", en ce que l'extension au rez-de-chaussée induit un dépassement significatif des deux biens mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023 inclus;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais :

- Supplément de délai inhérent à la reprise d'actes d'instruction en application de l'article 126/1§6 du CoBAT : 160 jours (mesures particulières de publicité);
- Supplément de délai inhérent à la reprise d'actes d'instruction en application de l'article 126/1§6 du CoBAT : 160 jours (mesures particulières de publicité);

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

20/05/2021 : dépôt de la demande;

05/07/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

30/12/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure : la CRMS;

10/01/2022 au 24/01/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/02/2022 : séance publique de la Commission de concertation et **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 des dérogations au plan particulier d'affectation du sol et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Vu l'avis conforme de la Commission de concertation, libellé comme suit :

« MOTIVATION DE L'ACTE

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

- *Le quartier dans lequel s'implante la demande comporte encore une structure villageoise d'habitat en ordre continu et semi-continu aux parcelles étroites, et qui s'organise autour de la place de Saint-Job;*

- Ce quartier présente également une mixité d'affectations en logement, commerce et équipements;
- La place de Saint-Job constitue, dans ce quartier, un noyau commercial actif;
- Dans le front bâti de la place où se situe l'immeuble, à proximité de l'avenue du Prince de Ligne, le bâti environnant est dense, implanté en ordre fermé et à l'alignement, et à partir du début de l'avenue du Prince de Ligne, 6 maisons (n°159 à n°169) sont implantées en retrait de l'alignement, avec zone de recul, les immeubles suivants vers l'Est formant un front bâti implanté à l'alignement;
- Le bien sis au n°27 de la place, sur lequel porte la demande, fait partie (avec le n°26) d'un groupe de deux maisons, construit au début du XXe siècle, en mitoyenneté et à l'alignement;
- Ces deux immeubles présentaient initialement une typologie de demi-sous-sol+R+1+toiture de type "Mansart", et :
 - une transformation suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-28117-1977 a transformé l'immeuble sis au n°27 avec :
 - un rez-de-chaussée de grande hauteur dont toute la largeur est occupée par une haute vitrine; ce rez-de-chaussée de typologie commerciale correspond à la situation de fait, comprenant dans cette hauteur libre un rez-de-chaussée et un entresol partiel d'une hauteur libre de 2,1 mètres, destiné initialement au dépôt des marchandises en situation de droit et au bureau en situation de fait;
 - la partie arrière (annexe sur 2 niveaux) et les niveaux supérieurs qui sont affectés à un logement dépendant de l'espace commercial en termes d'accès;
 - une transformation suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-28294-1978 a transformé l'immeuble sis au n°26 a transformé cet immeuble-jumeau dans un aménagement comparable, l'entresol étant également affecté aux réserves du magasin dans la situation de droit;
- En situation de fait, le bien sur lequel porte la demande est intégralement affecté au commerce de services, sans que soit mentionnée ou connue la date de ces derniers aménagements;
- A l'instar d'autres constructions à ce niveau de la place, les parcelles rejoignent, du côté nord de l'îlot, le tronçon sans issue de la chaussée de Saint-Job;
- Cet immeuble a subi des modifications au niveau de la devanture et du rez-de-chaussée commercial avec la construction d'une annexe, ces travaux ont été autorisés par le permis d'urbanisme n° 16-28117-1977 notifié en date du 05/09/1977;
- Les immeubles mitoyens comportent du commerce au rez-de-chaussée et du logement aux étages;

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

- Le programme prévoit :
 - d'une part le réaménagement d'une surface commerciale (de type « service » - courtier en assurances) tout en changeant sa destination vers celle d'un restaurant et débit de boisson,
 - d'autre part la mise en conformité de travaux déjà réalisés, tels que la réunion des jardins, leur réaménagement, la construction d'une pergola et la suppression du logement existant au profit de l'affectation commerciale de l'intégralité de l'immeuble;
 - la prescription III.1.7 du plan particulier d'affectation du sol limite l'activité commerciale au seul rez-de-chaussée « à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages réservés au logement », et cette disposition n'existait plus en situation de droit (antérieure à l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol);
 - le bien ne comporte pas d'entrée privative vers les niveaux supérieurs;

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

- La prescription particulière de la zone 2.6 du plan particulier d'affectation du sol n°56 prévoit que l'activité de la surface commerciale puisse être étendue dans la zone d'atelier, de ce fait, le changement d'affectation prévu pour la surface commerciale, n'induit pas de dérogation quant à l'activité dans le volume d'annexe situé au-delà de la profondeur de bâtisse de 12 m;
- La hauteur sous plafond de l'entresol (2,10 mètres) est inférieure à celle de 2,20 mètres édictée par l'article 4 §1 al.3 pour les locaux non habitables. La demande y situe une travée de circulation donnant accès aux sanitaires et au stock (2^{ème} niveau du volume annexe);

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

- **en matière de programme :**
 - en situation de fait, le commerce a été étendu sur toute la surface du rez-de-chaussée et le logement a été entièrement supprimé au profit de l'extension de l'activité commerciale et de l'aménagement de bureaux et rangements liés à l'activité du commerce de services;
 - le projet prévoit de maintenir la surface dédiée au commerce sur l'ensemble des niveaux, en y répartissant les locaux accessoires (dont les bureaux de gestion) liés l'activité commerciale;
 - la façade reste inchangée et maintient les menuiseries en bois peintes en ton gris clair;
 - la demande n'indique pas les enseignes à prévoir. Dans l'éventualité d'une pose d'enseignes, une nouvelle demande de permis devra être introduite, tel que demandé par le plan particulier d'affectation du sol et conformément au Règlement Régional d'Urbanisme et au règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011;
- **en matière d'implantation et de gabarit :**
 - la demande ne porte sur aucune modification de volume;
 - seule la construction de la pergola constitue une dérogation au PPAS;
- **en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :**
 - le propriétaire du n°27 est également propriétaire du n°26 et la demande porte sur la mise en conformité de la réunion des deux jardins et de leur réaménagement;
 - sur une vaste profondeur, l'engazonnement a été supprimé au profit d'un revêtement permettant l'installation de tables et de chaises;
- **en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :**
 - le garage du n°26, accessible depuis la chaussée de Saint-Job, est maintenu au profit des deux habitations;

- cependant, l'instruction de la demande du permis d'urbanisme n°16-44534-2019, pour le n°26, est actuellement en cours et en attente de plans modifiés depuis le 23/11/2020, suite à la décision du Fonctionnaire Délégué de supprimer ce volume de garage au profit d'un emplacement de parcage à l'air libre en revêtements perméables, derrière un portail esthétique, en ferronnerie par exemple, d'une hauteur maximale d'1,60m et ajouré à au moins 50%;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - une hotte est placée en façade arrière avec un impact sonore entre 35dB et 60dB et de ce fait, il est prévu un caisson anti-bruit au niveau du moteur afin de diminuer le bruit d'environ 10dB, ce qui reste insuffisant pour la quiétude des riverains et des habitations environnantes;
 - il y a lieu d'impérativement limiter le niveau sonore aux maxima admissibles en ville;

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet suscite 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) :
 - la suppression totale du logement, ne se justifie pas et ne peut être acceptée, le CoBAT ne permettant pas de dérogation à une donnée essentielle d'un plan particulier d'affectation du sol, dont les affectations qu'il détermine;
 - en effet, le bâti permet qu'un logement accessoire puisse être maintenu au niveau des derniers étages;
- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit :
 - l'utilisation de la surface commerciale en débit de boissons (de type HoReCa), correspond aux activités existantes autour de la place Saint-Job et peut être envisagée;
 - cependant les nuisances doivent être limitées afin de respecter la fonction de logements à maintenir suivant le PPAS;
- application de l'article 126§11 du CoBAT (Dérogations à un PPAS) :
 - Article III.1.1 - zone de logements et destination de la prescription particulière de la zone 2.6 :
 - Selon le PPAS la fonction principale de la zone est le logement;
 - Cependant, le plan régional d'affectation du sol prévoit un liseré de noyau commercial pour ce front bâti, et le PRAS abroge implicitement le plan particulier d'affectation du sol en ce que, « En liseré de noyau commercial ou dans les galeries marquées d'un " G " sur la carte des affectations, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces. L'affectation des étages au commerce ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. »
 - Bien que la suppression d'un accès privatif vers le logement, ait été octroyé par le permis de 1977, l'application de la prescription générale 0.12 cumulativement à la prescription particulière n°22 impose le maintien d'un logement, fût-il de fonction et accessoire au commerce;
 - De ce fait, il y a lieu de restituer le 2^e étage et les combles pour l'aménagement d'un appartement, tel qu'au niveau du n°26, en le dotant préférentiellement d'un accès privatif (dans la mesure du possible);
 - Article III.2.1 - zone de cours et jardins :
 - La surface des parcelles située au-delà des zones aedificandi du plan particulier d'affectation du sol est affectée en zone de variation de masses (affectations de jardins et ateliers) avec une limitation du taux d'emprise des constructions à 80% de la superficie de la zone et une hauteur maximale de 3,50 mètres;
 - Le plan particulier d'affectation du sol limite les affectations commerciales au bâti, et ne l'autorise pas en zone de jardins;
 - La pergola ne répond pas à une typologie d'atelier (affectation prévue par le plan particulier d'affectation du sol), à savoir celle d'un bâtiment fermé évitant ou atténuant les nuisances sonores inhérentes à l'activité;
 - présente une hauteur hors sol de 3,71 mètres, supérieure à 3,50 mètres (dérogation non sollicitée);
 - En effet, cette structure, d'une hauteur de plus de 3,70m constitue un fort impact sur les parcelles voisines et couvre, dans le cas de sa fermeture, une large partie des deux jardins réunis;
 - Il est à noter que l'aménagement du jardin, ne peut être envisagé à des fins commerciales, et ce afin de préserver la quiétude des parcelles voisines, comprenant des logements, et que dans ce cas, la pergola, n'a aucune utilité et doit, donc, de ce fait, être démontée en restituant un aménagement paysager de jardin en pleine terre;
 - La construction de la pergola, sur une surface de 90m², n'est donc pas acceptable;

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 l'application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
 - Le changement d'affectation n'a aucun impact en terme de vues depuis le bien classé, l'Abreuvoir, cependant, la construction précaire de garage, doit encore être démontée suivant le permis de mise en conformité, en cours du n°26;
 - L'avis de la CRMS, émis en sa séance du 12/01/2022, ne formule aucune remarque sur la demande;

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

- restituer un logement, fût-il accessoire au commerce ou de fonction au niveau du 2^e étage et des combles, en le dotant préférentiellement d'un accès privatif (dans la mesure du possible);
- fournir le formulaire statistique modèle I ou modèle II en fonction de la surface allouée au logement;
- indiquer sur les plans que le jardin ne peut être utilisé à des fins commerciales;
- supprimer la structure de pergola au profit d'un aménagement paysager de pleine terre;
- proposer un aménagement paysager sur l'ensemble des deux jardins en y intégrant la condition du Fonctionnaire Délégué sur la demande n° 16-44534-2019, à savoir : supprimer le volume du garage au profit d'un emplacement de parcage à l'air libre en revêtements perméables, derrière un portail esthétique, en ferronnerie par exemple, d'une hauteur maximale d'1,60m et ajouré à au moins 50%;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;

- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagements intérieurs et extérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande englobant une autre parcelle actuellement en cours de permis de mise en conformité, doit répondre aux mêmes conditions et en ce que les impacts doivent être limités;
- de supprimer les dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que le logement doit être restitué et le jardin doit être aménagé en espace paysager;

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 la demande est régie par la disposition suivante :

- elle répond aux critères de la loi du 30/07/1979 et à la liste arrêtée par l'arrêté royal du 28/02/1991, relatifs à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances, la destination que le permis d'urbanisme autorise étant inclus dans la catégorie suivante:

1. restaurants, friteries et débits de boisson, lorsque la surface totale accessible au public est d'au moins 50 m²;

Considérant qu'en ce qui concerne la mise en conformité :

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction (aménagement au niveau jardin) doivent :

- avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 9 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

Avis FAVORABLE unanime 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 des dérogations au plan particulier d'affectation du sol et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT. »;

08/03/2022 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins et décision d'appliquer l'article 191 du CoBAT;

01/04/2022 : envoi d'un courrier du Collège des bourgmestre et échevins au demandeur l'invitant à modifier sa demande en application de l'article 191 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

22/06/2022 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

19/08/2022 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

21/09/2022 : accusé de réception incomplet de la demande modifiée;

21/09/2022 : accusé de réception complet de la demande modifiée, demande d'un nouvel avis SIAMU et de la CRMS et attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade l'enquête publique avec supplément de délai de 160 jours;

14/11/2022 au 28/11/2022 inclus : enquête publique sur la demande modifiée;

14/12/2022 : séance publique de la Commission de concertation sur la demande modifiée et Avis DEFAVORABLE et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme;

Vu l'avis conforme de la seconde Commission de concertation libellé comme suit :

« MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel s'implante la demande comporte encore une structure villageoise d'habitat en ordre continu et semi-continu aux parcelles étroites, et qui s'organise autour de la place de Saint-Job;
- Ce quartier présente également une mixité d'affectations en logement, commerce et équipements;
- La place de Saint-Job constitue, dans ce quartier, un noyau commercial actif;
- Dans le front bâti de la place où se situe l'immeuble, à proximité de l'avenue du Prince de Ligne, le bâti environnant est dense, implanté en ordre fermé et à l'alignement, et à partir du début de l'avenue du Prince de Ligne, 6 maisons (n°159 à n°169) sont implantées en retrait de l'alignement, avec zone de recul, les immeubles suivants vers l'Est formant un front bâti implanté à l'alignement;
- Le bien sis au n°27 de la place, sur lequel porte la demande, fait partie (avec le n°26) d'un groupe de deux maisons, construit au début du XXe siècle, en mitoyenneté et à l'alignement;

- Ces deux immeubles présentaient initialement une typologie de demi-sous-sol+R+1+toiture de type "Mansart", et :
 - une transformation suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-28117-1977 a transformé l'immeuble sis au n°27 avec :
 - un rez-de-chaussée de grande hauteur dont toute la largeur est occupée par une haute vitrine; ce rez-de-chaussée de typologie commerciale correspond à la situation de fait, comprenant dans cette hauteur libre un rez-de-chaussée et un entresol partiel d'une hauteur libre de 2,10 mètres, destiné initialement au dépôt des marchandises en situation de droit et au bureau en situation de fait;
 - la partie arrière (annexe sur 2 niveaux) et les niveaux supérieurs qui sont affectés à un logement dépendant de l'espace commercial en termes d'accès;
 - une transformation suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-28294-1978 a transformé l'immeuble sis au n°26 a transformé cet immeuble-jumeau dans un aménagement comparable, l'entresol étant également affecté aux réserves du magasin dans la situation de droit;
- En situation de fait, le bien sur lequel porte la demande est intégralement affecté au commerce de services, sans que soit mentionnée ou connue la date de ces derniers aménagements;
- A l'instar d'autres constructions à ce niveau de la place, les parcelles rejoignent, du côté nord de l'îlot, le tronçon sans issue de la chaussée de Saint-Job;
- Cet immeuble a subi des modifications au niveau de la devanture et du rez-de-chaussée commercial avec la construction d'une annexe, ces travaux ont été autorisés par le permis d'urbanisme n° 16-28117-1977 notifié en date du 05/09/1977;
- Les immeubles mitoyens comportent du commerce au rez-de-chaussée et du logement aux étages;

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

- Le programme prévoit :
 - d'une part le réaménagement d'une surface commerciale (de type « service » - courtier en assurances) tout en changeant sa destination vers celle d'un restaurant et débit de boisson,
 - d'autre part la mise en conformité de travaux déjà réalisés, tels que la réunion des jardins, leur réaménagement, la construction d'une pergola et la suppression du logement existant au profit de l'affectation commerciale de l'intégralité de l'immeuble;
 - la prescription III.1.7 du plan particulier d'affectation du sol limite l'activité commerciale au seul rez-de-chaussée « à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages réservés au logement », et cette disposition n'existait plus en situation de droit (antérieure à l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol);
 - le bien ne comporte pas d'entrée privative vers les niveaux supérieurs;

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

- La prescription particulière de la zone 2.6 du plan particulier d'affectation du sol n°56 prévoit que l'activité de la surface commerciale puisse être étendue dans la zone d'atelier, de ce fait, le changement d'affectation prévu pour la surface commerciale, n'induit pas de dérogation quant à l'activité dans le volume d'annexe situé au-delà de la profondeur de bâtisse de 12 m;
- La hauteur sous plafond de l'entresol (2,10 mètres) est inférieure à celle de 2,20 mètres édictée par l'article 4 §1 al.3 pour les locaux non habitables. La demande y situe une travée de circulation donnant accès aux sanitaires et au stock (2^{ème} niveau du volume annexe);

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

- en matière de programme :
 - en situation de fait, le commerce a été étendu sur toute la surface du rez-de-chaussée et le logement a été entièrement supprimé au profit de l'extension de l'activité commerciale et de l'aménagement de bureaux et rangements liés à l'activité du commerce de services;
 - le projet prévoit de maintenir la surface dédiée au commerce sur l'ensemble des niveaux, en y répartissant les locaux accessoires (dont les bureaux de gestion) liés l'activité commerciale;
 - la façade reste inchangée et maintient les menuiseries en bois peintes en ton gris clair;
 - la demande n'indique pas les enseignes à prévoir. Dans l'éventualité d'une pose d'enseignes, une nouvelle demande de permis devra être introduite, tel que demandé par le plan particulier d'affectation du sol et conformément au Règlement Régional d'Urbanisme et au règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la demande ne porte sur aucune modification de volume;
 - seule la construction de la pergola constitue une dérogation au PPAS;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le propriétaire du n°27 est également propriétaire du n°26 et la demande porte sur la mise en conformité de la réunion des deux jardins et de leur réaménagement;
 - sur une vaste profondeur, l'engazonnement a été supprimé au profit d'un revêtement permettant l'installation de tables et de chaises;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage du n°26, accessible depuis la chaussée de Saint-Job, est maintenu au profit des deux habitations;
 - cependant, l'instruction de la demande du permis d'urbanisme n°16-44534-2019, pour le n°26, est actuellement en cours et en attente de plans modifiés depuis le 23/11/2020, suite à la décision du Fonctionnaire Délégué de supprimer ce volume de garage au profit d'un emplacement de parcage à l'air libre en revêtements perméables, derrière un portail esthétique, en ferronnerie par exemple, d'une hauteur maximale d'1,60m et ajouré à au moins 50%;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - une hotte est placée en façade arrière avec un impact sonore entre 35dB et 60dB et de ce fait, il est prévu un caisson anti-bruit au niveau du moteur afin de diminuer le bruit d'environ 10dB, ce qui reste insuffisant pour la quiétude des riverains et des habitations environnantes;
 - il y a lieu d'impérativement limiter le niveau sonore aux maxima admissibles en ville;

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) :
 - la suppression totale du logement, ne se justifie pas et ne peut être acceptée, le CoBAT ne permettant pas de dérogation à une donnée essentielle d'un plan particulier d'affectation du sol, dont les affectations qu'il détermine;
 - en effet, le bâti permet qu'un logement accessoire puisse être maintenu au niveau des derniers étages;
- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit :
 - l'utilisation de la surface commerciale en débit de boissons (de type HoReCa), correspond aux activités existantes autour de la place Saint-Job et peut être envisagée;
 - cependant les nuisances doivent être limitées afin de respecter la fonction de logements à maintenir suivant le PPAS;
- application de l'article 126§11 du CoBAT (Dérogations à un PPAS) :
 - Article III.1.1 - zone de logements et destination de la prescription particulière de la zone 2.6 :
 - Selon le PPAS la fonction principale de la zone est le logement;
 - Cependant, le plan régional d'affectation du sol prévoit un liseré de noyau commercial pour ce front bâti, et le PRAS abroge implicitement le plan particulier d'affectation du sol en ce que, « En liseré de noyau commercial ou dans les galeries marquées d'un " G " sur la carte des affectations, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces. L'affectation des étages au commerce ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. »;
 - Bien que la suppression d'un accès privatif vers le logement, ait été octroyé par le permis de 1977, l'application de la prescription générale 0.12 cumulativement à la prescription particulière n°22 impose le maintien d'un logement, fût-il de fonction et accessoire au commerce;
 - De ce fait, il y a lieu de restituer le 2^e étage et les combles pour l'aménagement d'un appartement, tel qu'au niveau du n°26, en le dotant préférentiellement d'un accès privatif (dans la mesure du possible);
 - Article III.2.1 - zone de cours et jardins :
 - La surface des parcelles située au-delà des zones aedificandi du plan particulier d'affectation du sol est affectée en zone de variation de masses (affectations de jardins et ateliers) avec une limitation du taux d'emprise des constructions à 80% de la superficie de la zone et une hauteur maximale de 3,50 mètres;
 - Le plan particulier d'affectation du sol limite les affectations commerciales au bâti, et ne l'autorise pas en zone de jardins;
 - La pergola ne répond pas à une typologie d'atelier (affectation prévue par le plan particulier d'affectation du sol), à savoir celle d'un bâtiment fermé évitant ou atténuant les nuisances sonores inhérentes à l'activité;
 - présente une hauteur hors sol de 3,71 mètres, supérieure à 3,50 mètres (dérogation non sollicitée);
 - En effet, cette structure, d'une hauteur de plus de 3,70m constitue un fort impact sur les parcelles voisines et couvre, dans le cas de sa fermeture, une large partie des deux jardins réunis;
 - Il est à noter que l'aménagement du jardin, ne peut être envisagé à des fins commerciales, et ce afin de préserver la quiétude des parcelles voisines, comprenant des logements, et que dans ce cas, la pergola, n'a aucune utilité et doit, donc, de ce fait, être démontée en restituant un aménagement paysager de jardin en pleine terre;
 - La construction de la pergola, sur une surface de 90m², n'est donc pas acceptable;

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 l'application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
 - Le changement d'affectation n'a aucun impact en terme de vues depuis le bien classé, l'Abreuvoir, cependant, la construction précaire de garage, doit encore être démontée suivant, le permis de mise en conformité, en cours du n°26;
 - L'avis de la CRMS, émis en sa séance du 12/01/2022, ne formule aucune remarque sur la demande;

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

- restituer un logement, fût-il accessoire au commerce ou de fonction au niveau du 2^{ème} étage et des combles, en le dotant préférentiellement d'un accès privatif (dans la mesure du possible);
- fournir le formulaire statistique modèle I ou modèle II en fonction de la surface allouée au logement;
- indiquer sur les plans que le jardin ne peut être utilisé à des fins commerciales;
- supprimer la structure de pergola au profit d'un aménagement paysager de pleine terre;
- proposer un aménagement paysager sur l'ensemble des deux jardins en y intégrant la condition du Fonctionnaire Délégué sur la demande n° 16-44534-2019, à savoir : supprimer le volume du garage au profit d'un emplacement de parcage à l'air libre en revêtements perméables, derrière un portail esthétique, en ferronnerie par exemple, d'une hauteur maximale d'1,60m et ajouré à au moins 50%;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a été modifiée (indice A du 17/08/2022) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 19/08/2022 :

- la demande modifiée a impliqué la soumission de nouvelles mesures particulières de publicité;
- en effet, la plupart des dérogations initialement sollicitées ont été supprimées et de nouvelles dérogations sont sollicitées pour cette demande modifiée;

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

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

- Le programme prévoit toujours de changer l'affectation de la surface commerciale de service existante au n° 27 par un restaurant et débit de boisson (commerce de type HoReCa) mais en plus, il prévoit d'agrandir cette surface commerciale ainsi que celle existante du n° 26;
- Par ailleurs la demande amendée porte également sur des modifications au niveau de l'aménagement du jardin, avec la réunion des deux jardins, la suppression de la pergola en infraction et l'aménagement de deux emplacements de parking et d'un auvent pour le stockage des vélos via la chaussée de Saint-Job;
- La demande prévoit par ailleurs, d'agrandir tant en profondeur qu'en hauteur le bâtiment existant et d'aménager un logement unifamilial aux étages, en plus des espaces de bureaux liés aux commerces du rez-de-chaussée;

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

- L'ensemble des dérogations de la demande initiale ont été supprimés, de même qu'il est prévu de supprimer la pergola en infraction dans le jardin et d'aménager un logement via la réunion des étages des deux immeubles, et ce avec un entrée privative;

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

- en matière de programme :
 - dans la demande initiale, le logement était supprimé, tel qu'en situation existante de fait, ce motif ayant été visé par la première enquête publique et avait été refusé;
 - la demande modifiée prévoit de restituer un logement unifamilial, via la réunion des étages des deux immeubles;
 - ce logement existant, en situation de droit, au niveau du n°27, n'étant plus l'accessoire de la surface commerciale, un accès séparé est proposé, et ce, via la chaussée de Saint-Job;
 - les deux commerces restent séparés, tel que prévu par le PPAS;
 - au niveau du n° 27, l'ancien commerce de service est remplacé par un restaurant (commerce de type HoReCa);
 - les rez-de-chaussée sont affectés à des activités commerciales;
 - le premier étage, comporte en partie avant des extensions des activités commerciales et en partie arrière le niveau bas de l'habitation unifamiliale;
 - le logement unifamilial s'étend du 1^{er} étage au nouveau 4^{ème} étage desservis par un escalier et un ascenseur;
 - le programme prévoit un étage d'accueil et d'apparat au 1^{er} étage, un 2^{ème} étage, plus privatif, 4 chambres au 3^{ème} étage et un 4^{ème} étage, dédié à l'espace parental;
 - afin d'unifier les deux façades, regroupant un seul logement, il est prévu de peindre la façade en briques naturelles, en blanc, cette proposition ne suscite pas d'objection;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la profondeur telle que prévue, de près de 30m avec une activité commerciale au lieu d'une activité d'ateliers, ne constitue pas une dérogation au PPAS, considérant la prescription de l'ilot 2.6 qui indique la possibilité d'étendre l'activité commerciale par la construction d'annexes en intérieur d'ilot avec une hauteur maximale de 3,50m;
 - la hauteur de l'annexe est d'environ 3,20m;
 - par ailleurs, au regard des constructions existantes des parcelles voisines, l'extension telle que prévue, au niveau des deux immeubles, ne déroge pas au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la profondeur, et ce d'autant plus que la profondeur totale des constructions, ne dépasse pas les ¾ de la profondeur de la parcelle;
 - cependant en ce qui concerne la rehausse du bâtiment principal, la demande déroge au PPAS;
 - les 1^{er} et 2^{ème} étages sont également étendus en profondeur, tout en se maintenant dans le profil de construction du bien mitoyen de droite, n°25;
 - une large terrasse, sur la profondeur des extensions et sur toute la largeur est aménagée au 4^{ème} étage;
 - cette terrasse ne répond pas au code civil en matière de servitude de vues par rapport à la parcelle mitoyenne de gauche et la petite rehausse de la mitoyenneté de gauche ne permet pas de garantir au moins 1,90m;
 - considérant qu'il y a lieu de renoncer à toute rehausse inutile afin de préserver la luminosité pour toutes les parcelles ainsi que les vues dégagées, la terrasse est à reculer d'au moins 1,90m par rapport à l'axe mitoyen de gauche;
 - d'autant plus que le projet prévoit déjà au 1^{er} étage une toiture terrasse végétalisée (de type extensif), amplement suffisant afin d'offrir un extérieur qualitatif pour le logement unifamilial;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'ancien garage étant démonté, le jardin est remis en pleine terre, hormis pour la zone de parking des véhicules à moteur et des vélos et l'escalier vers le logement;
 - il est également prévu l'aménagement d'une terrasse sur une profondeur réduite de 2,13m;
 - cependant, il y a lieu d'indiquer au niveau des plans, que le jardin ne peut être utilisé à des fins commerciales, afin de garantir la quiétude de l'intérieur d'ilot et des logements existants;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la condition du Fonctionnaire Délégué sur la demande n° 16-44534-2019, était de supprimer le volume du garage au profit d'un emplacement de parcage à l'air libre en revêtements perméables, derrière un portail esthétique, en ferronnerie par exemple, d'une hauteur maximale d'1,60m et ajouré à au moins 50%;
 - la proposition, prévoit deux emplacements de parking extérieur en plus d'une pergola pour le stockage des vélos;
 - ces aménagements sur la totalité de la largeur de la parcelle et sur une profondeur d'environ 6m, doivent être limités afin de répondre aux volontés du PPAS de garantir des zones plantées et végétalisées;
 - le PPAS prévoyant, si possible, 1 seul emplacement de parking, au sein de l'ilot n°2.6, il y a, de ce fait, lieu de réduire à un seul emplacement de parking extérieur et déplacer les vélos sous l'escalier, au niveau du nouveau complexe de mur extérieur;
 - le solde de la zone de recul doit proposer un aménagement paysager qualitatif;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - des panneaux solaires sont installés sur la toiture plate, ceux-ci peuvent également être placés sur une toiture à versants;

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

- Drogation à un PPAS non-respect de la prescription particulière de la zone 2.6 :
 - L'emprise est une des données essentielles du PPAS, il ne peut être admis d'y déroger;
 - L'extension en zone d'atelier, ici en extension du commerce est de 198m², réduisant la surface de cette zone de 303m² à 105m², et de ce fait, le calcul suivant, Emprise de 198m² divisé par la surface de la zone 303m², donne un Taux d'Emprise de 0,65;
 - Le dépassement de 15% peut être aisément supprimé, afin de limiter l'emprise à 0,50, en réduisant la profondeur telle que prévue;
 - Cette réduction de la profondeur permet par ailleurs, de proposer une surface végétalisée en pleine terre plus importante et plus qualitative pour l'intérieur d'ilot;
- Drogation à un PPAS Article III.1.7 – Zones de services :
 - Au n°27, la situation de droit comporte une extension de la surface commerciale sur la partie avant du 1^{er} étage;
 - Cependant, considérant la rehausse comportant de nombreuses dérogations, et considérant la demande modifiée portant sur de profondes extensions au rez-de-chaussée, au profit également du n°26, il y a lieu de maintenir cet espace au profit du logement unifamilial, en renonçant à l'ouverture du plancher sur le niveau inférieur (A DEMANDER EN CC SI DEJA EXISTANT OU PAS ET DONC INCOHERENCE DANS LES PLANS SITUATION DE FAIT), afin de limiter la rehausse à prévoir en toiture;
- Drogation à un PPAS Article IV.2.2.A.1.2 - profondeur des bâtiments principaux :
 - Bien que l'extension aux étages, induise une dérogation quant à la profondeur avec un dépassement de 3m, cette extension se limite dans le profil de construction du bien le plus profond;
 - Par ailleurs, l'extension telle que prévue n'induit pas davantage de nuisances pour les biens qui lui sont mitoyen et la dérogation est acceptable;
- Drogation à un PPAS Article IV.2.2.A.1.3 - hauteur des bâtiments principaux, article IV.2.2.A.1.4 - toiture des bâtiments principaux et article IV.4.2.2 - matériaux des toitures et dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Le 4^{ème} étage tel que prévu, induit trois dérogations au PPAS;
 - La suppression de la toiture et de ses combles, au profit d'un réel 4^{ème} étage, ne répond par ailleurs pas à la prescription IV.3 alinéa 4 qui prévoit que l'aménagement du grenier en pièce habitable est autorisé pour autant qu'une éventuelle rehausse ne dépasse pas 1,50 au-dessus du plancher du grenier existant;
 - Il est également à noter que le bâtiment mitoyen de gauche, n°28, comporte une toiture à versant, le nouveau 4^{ème} étage, tel que prévu, induit un mur d'héberge peu intégré dans la skyline de la place et ne répond pas à la disposition du PPAS concernant les caractéristiques des toitures;
 - Outre les dérogations induites et la rupture de la skyline, le 4^{ème} étage est fortement visible depuis l'espace public et modifie significativement la typologie du contexte bâti environnant;
 - Considérant la demande de maintenir la partie avant du 1^{er} étage du n°27 au profit du logement, il y a lieu de revoir l'aménagement intérieur afin de limiter les extensions en toiture et maintenir une toiture à versants;
 - Cependant, il est envisageable de proposer une rehausse et une modification de la pente, tant en façade avant qu'en façade arrière, afin d'aménager un espace parental aux dimensions confortables;
- Drogation à un PPAS article IV.4.2.1 - matériaux de façades :
 - Bien que la demande modifiée tende à uniformiser les deux façades avant, et principalement les devantures, il y a lieu de les revaloriser et ce dans le respect du PPAS;
 - En effet, l'aluminium étant proscrit, l'utilisation uniquement de bois est plus judicieuse;
 - Il ne peut être admis, au niveau de la façade avant, l'utilisation d'un matériau tel que l'aluminium de teinte foncée;
 - En effet, une harmonie doit être conservée dans la lecture globale des bâtiments patrimoniaux à conserver autour de la place Saint-Job;
 - D'autant plus qu'il est demandé qu'une typologie de toiture à versants soit proposée;
 - L'utilisation de l'aluminium n'est autorisée que pour les verrières en zones d'ateliers;
 - Considérant que l'affectation du bien est du commerce et du logement et considérant par ailleurs, que les deux façades sont visibles depuis l'espace public, il y a lieu de se conformer au respect des matériaux autorisés par le PPAS tant en façade avant qu'en façade arrière;
 - De ce fait, les placages décoratifs prévus en façade arrière, ainsi que l'ensemble des menuiseries, peuvent être en bois au lieu de l'aluminium;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
 - La façade arrière étant autant visible depuis l'espace publique que depuis le bien classé, l'Abreuvoir, il y a lieu d'y porter une attention particulière, autant au niveau du respect du PPAS qu'au niveau de la typologie du contexte bâti environnant;
 - L'avis CRMS est défavorable sur la demande telle que modifiée, en raison de la rupture totale avec les caractéristiques rurales et typologiques, tant des bâtiments eux-mêmes que du contexte patrimonial environnant. En effet, le projet crée des ruptures d'échelle inappropriées dans le tissu urbain et ne s'intègre absolument pas au cadre local dont l'ancienne ferme de « l'abreuvoir » constitue l'élément majeur;
 - Au regard de cet avis et des dérogations qui ne peuvent être acceptées, il y a lieu de significativement revoir la typologie des extensions admissibles ainsi que des nouvelles interventions;

L'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et Sites sur la rupture de typologie, rejoint l'avis défavorable de la Commission de Concertation concernant les demandes de dérogations par rapport à la hauteur, traitement de la toiture et utilisation des matériaux;

Bien que le programme de commerces au rez-de-chaussée et d'un seul grand logement aux étages puisse être acceptable, celui-ci ne peut, en aucun cas, induire, pour sa mise en œuvre, un tel nombre de dérogations au PPAS et dont au moins une à l'une des données essentielles du PPAS;

Considérant, de ces faits, que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux;

Considérant cependant que le programme de cette demande modifiée, peut être réétudié dans un projet plus respectueux du contexte bâti environnant et du prescrit du PPAS, de ses données essentielles et de sa volonté initiale de considérer tout acte d'urbanisme à l'échelle du quartier, dans le respect et la confirmation de l'esprit actuel du quartier en complétant harmonieusement le tissu urbain;

Avis D'EFFAVORABLE 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. »;

21/12/2022 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

07/06/2023 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

04/09/2023 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

o l'avis de la CRMS sollicité en date du 30/12/2022 et émis le 17/01/2022 et joint à la demande initiale;

Considérant que la demande modifiée a nécessité un nouvel avis de la CRMS;

Vu le nouvel avis de la CRMS, sur la demande modifiée, émis le 08/12/2022 :

« Avis défavorable émis par la CRMS en sa séance du 30/11/2022, concernant la demande sous rubrique.

A gauche, extrait Brugis.

A droite, situation actuelle (extraite du dossier) La demande concerne deux maisons situées dans la zone de protection de l'ancienne ferme l'Abreuvoir, sise chaussée de Saint-Job, 682-684 et classée par arrêté du 18/07/1996. L'arrière des jardins bordent la chaussée.

La place Saint-Job et ce tronçon de la chaussée constituent le centre d'un des hameaux villageois du territoire rural d'Uccle. La ferme l'Abreuvoir, datée de 1671, est un témoin du passé rural. Le quartier dans son ensemble a conservé cette ambiance villageoise, tant au niveau de son bâti que du tracé viaire. Les nos 26 et 27, place Saint-Job, sont des maisons jumelles caractéristiques du début du XXe siècle. La brique du n°27 a été peinte et les rez-de-chaussée commerciaux ont été complètement transformés. 08/12/2022 2/3 PROJET Extension projetée en façade arrière, côté chaussée de Saint-Job, visible depuis l'Abreuvoir (extrait du dossier) La demande vise la transformation des deux maisons avec extension, rehausse et réunification des étages, ainsi que la réaffectation des deux commerces en horeca.

Les travaux prévoient notamment :

- le maintien de deux unités commerciales/horeca séparés, avec espace mezzanine, extension de l'annexe et aménagement d'une terrasse en intérieur d'îlot;

- la rehausse d'un niveau des 2 maisons, transformation de la forme de toiture (toiture plate) côté place de Saint-Job;

- la création d'un logement 5 chambres sur 4 niveaux (+1 au +4), avec entrée privative par la chaussée de Saint-Job et jardin hors-sol sur la toiture de l'annexe;

- la transformation, modification de profondeur et uniformisation de la façade arrière : intervention contemporaine, façade quasi entièrement vitrée hormis un bandeau « opaque » en aluminium de la hauteur d'un garde-corps;

- le maintien d'un volume construit (local vélos) et la création de deux emplacements de garage à l'air libre côté chaussée de Saint-Job.

AVIS DE LA CRMS : De manière générale, la CRMS ne souscrit pas au projet car il est en rupture totale avec les caractéristiques rurales et typologiques, tant des bâtiments eux-mêmes que du contexte patrimonial environnant. Le projet crée des ruptures d'échelle inappropriées dans le tissu urbain et ne s'intègre absolument pas au cadre local dont l'ancienne ferme de « l'Abreuvoir » constitue l'élément majeur.

Côté place Saint-Job : A gauche, vue de la place de Saint-Job © Google maps.

A droite, la situation projetée côté place de Saint-Job (extrait du dossier) 3/3.

La CRMS estime que le remaniement projeté pour les façades avant et la déstructuration des toitures à versant ne sont pas heureuses. En effet, l'intervention cumulée au niveau des rez-de-chaussée, des façades et des toitures ferait perdre la lisibilité et la cohérence de ces maisons jumelées : les proportions de la devanture commerciale donnent une part trop importante au niveau d'entresol, les trumeaux et les allèges sont trop fins; le nouveau volume du toit plat qui déstructure totalement la toiture mansardée serait particulièrement visible depuis la place de Saint-Job.

Pour ce qui concerne la finition des façades, la CRMS estime en outre que c'est au contraire la façade peinte en blanc (n°27) qui demande à être décapée pour retrouver les jeux d'alternances de briques comme le n°26, et non l'inverse.

Côté chaussée de Saint-Job : Ci-dessus, localisation du projet (en rouge) vue vers et depuis l'édifice classé l'Abreuvoir (en bleu), chaussée de Saint-Job © Google maps Façade arrière projetée (extrait du dossier).

Du côté de la chaussée de Saint-Job, la CRMS estime que le projet modifierait fortement le contexte de l'édifice classé tant par son expression architecturale que par son gabarit. L'agrandissement en profondeur et le traitement de la nouvelle façade arrière (planéité, rythme horizontal, placage en aluminium des bandeaux) donnerait à celle-ci une visibilité trop importante tout en lui faisant perdre d'une part le rapport avant/arrière, et d'autre part sa typologie intégrée au quartier ainsi que la lecture du parcellaire des deux maisons.

Enfin, la Commission estime qu'il y a lieu de réfléchir à la matérialisation de l'alignement dans ce tronçon de la chaussée de Saint-Job, qui puisse guider celle des parcelles voisines. Le cabanon à vélos et les deux emplacements de parcage projetés ne contribueraient pas à améliorer le front de rue, actuellement déstructuré.

En conclusion, la CRMS émet un avis fermement défavorable sur le projet pour les raisons évoquées ci-dessus; »;

Considérant que la demande une nouvelle modifiée, a nécessité un nouvel avis de la CRMS;

Vu l'avis de la CRMS sur la demande une nouvelle fois amendée, émis en date du 02/10/2023 :

« Avis :

Le traitement de la rehausse et le vocabulaire de la façade arrière présentent des efforts d'intégration par rapport au projet précédent. Cependant, le projet reste démesuré et non adapté et intégré au cadre villageois, à l'environnement, tout comme à l'architecture éclectique du début XIXe. La CRMS reste défavorable et réitère son précédent avis : De manière générale, la CRMS ne souscrit pas au projet car il est en rupture totale avec les caractéristiques rurales et typologiques, tant des bâtiments eux-mêmes que du contexte patrimonial environnant. Le projet crée des ruptures d'échelle inappropriées dans le tissu urbain et ne s'intègre absolument pas au cadre local dont l'ancienne ferme de « l'Abreuvoir » constitue l'élément majeur. Elle formule les recommandations suivantes :

- *La rehausse de la toiture devrait s'inscrire dans la continuité du gabarit et de la volumétrie du mitoyen gauche (n°28);*

- *Ne pas prévoir de terrasse en creux dans le versant avant, car celle-ci entre en conflit avec les lucarnes et les oculi;*

- *En façade avant (place Saint-Job) :*

o *Renoncer à un nouveau revêtement en brique blanche, respecter et conserver le parement d'origine et ses caractéristiques (frise appareillée, alternance de briques rouge et blanc), conserver le balcon au n°26, le maintenir.*

o *Revoir les dimensions et l'équilibre des baies (la lecture rez / entresol / étage se perd...) ainsi que les divisions de châssis dans un plus grand respect des compositions de l'architecture éclectique;*

o *Travailler la composition de la devanture de manière à avoir un raccord plus harmonieux avec le rythme des baies des étages.*

- *En façade arrière : gagner en sobriété, en intégration fine et retrouver la lecture du parcellaire.*

- *La remarque relative à la matérialisation de l'alignement chaussée de Saint-Job reste valable : l'emplacement de parcage et la clôture fermant le cabanon vélos contribuent à la déstructuration du front de rue. »;*

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 30/12/2021 et émis le 19/01/2022 et joint à la demande;

Considérant que la demande une nouvelle fois modifiée a nécessité un nouvel avis SIAMU;

Considérant que cet avis a été rendu en date du 05/10/2023 et que l'avis DEFAVORABLE est uniquement induit en raison d'une incompréhension par rapport à l'affectation du bien;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- o Le quartier dans lequel s'implante la demande comporte encore une structure villageoise d'habitat en ordre continu et semi-continu aux parcellaires étroits, et qui s'organise autour de la place de Saint-Job;
- o Ce quartier présente également une mixité d'affectations en logement, commerce et équipements;
- o La place de Saint-Job constitue, dans ce quartier, un noyau commercial actif;
- o Dans le front bâti de la place où se situe l'immeuble, à proximité de l'avenue du Prince de Ligne, le bâti environnant est dense, implanté en ordre fermé et à l'alignement, et à partir du début de l'avenue du Prince de Ligne, 6 maisons (n°159 à n°169) sont implantées en retrait de l'alignement, avec zone de recul, les immeubles suivants vers l'Est formant un front bâti implanté à l'alignement;
- o Le bien sis au n°27 de la place, sur lequel porte la demande, fait partie (avec le n°26) d'un groupe de deux maisons, construit au début du XX^{ème} siècle, en mitoyenneté et à l'alignement;
- o Ces deux immeubles présentaient initialement une typologie de demi-sous-sol+R+1+toiture de type "Mansart", et :
 - o une transformation suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-28117-1977 a transformé l'immeuble sis au n°27 avec :
 - un rez-de-chaussée de grande hauteur dont toute la largeur est occupée par une haute vitrine; ce rez-de-chaussée de typologie commerciale correspond à la situation de fait, comprenant dans cette hauteur libre un rez-de-chaussée et un entresol partiel d'une hauteur libre de 2,10 mètres, destiné initialement au dépôt des marchandises en situation de droit et au bureau en situation de fait;
 - la partie arrière (annexe sur 2 niveaux) et les niveaux supérieurs qui sont affectés à un logement dépendant de l'espace commercial en termes d'accès;
 - o une transformation suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-28294-1978 a transformé l'immeuble sis au n°26 a transformé cet immeuble-jumeau dans un aménagement comparable, l'entresol étant également affecté aux réserves du magasin dans la situation de droit;
- o En situation de fait, le bien sur lequel porte la demande est intégralement affecté au commerce de services, sans que soit mentionnée ou connue la date de ces derniers aménagements;
- o A l'instar d'autres constructions à ce niveau de la place, les parcelles rejoignent, du côté nord de l'îlot, le tronçon sans issue de la chaussée de Saint-Job;
- o Cet immeuble a subi des modifications au niveau de la devanture et du rez-de-chaussée commercial avec la construction d'une annexe, ces travaux ont été autorisés par le permis d'urbanisme n° 16-28117-1977 notifié en date du 05/09/1977;
- o Les immeubles mitoyens comportent du commerce au rez-de-chaussée et du logement aux étages;

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

- Le programme prévoit :
 - d'une part le réaménagement d'une surface commerciale (de type « service » - courtier en assurances) tout en changeant sa destination vers celle d'un restaurant et débit de boisson;
 - d'autre part la mise en conformité de travaux déjà réalisés, tels que la réunion des jardins, leur réaménagement, la construction d'une pergola et la suppression du logement existant au profit de l'affectation commerciale de l'intégralité de l'immeuble;
 - la prescription III.1.7 du plan particulier d'affectation du sol limite l'activité commerciale au seul rez-de-chaussée « à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages réservés au logement », et cette disposition n'existait plus en situation de droit (antérieure à l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol);
 - le bien ne comporte pas d'entrée privative vers les niveaux supérieurs;

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

- La prescription particulière de la zone 2.6 du plan particulier d'affectation du sol n°56 prévoit que l'activité de la surface commerciale puisse être étendue dans la zone d'atelier, de ce fait, le changement d'affectation prévu pour la surface commerciale, n'induit pas de dérogation quant à l'activité dans le volume d'annexe situé au-delà de la profondeur de bâtisse de 12 m;
- La hauteur sous plafond de l'entresol (2,10 mètres) est inférieure à celle de 2,20 mètres édictée par l'article 4 §1 al.3 pour les locaux non habitables. La demande y situe une travée de circulation donnant accès aux sanitaires et au stock (2^{ème} niveau du volume annexe);

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

○ en matière de programme :

- en situation de fait, le commerce a été étendu sur toute la surface du rez-de-chaussée et le logement a été entièrement supprimé au profit de l'extension de l'activité commerciale et de l'aménagement de bureaux et rangements liés à l'activité du commerce de services;
- le projet prévoit de maintenir la surface dédiée au commerce sur l'ensemble des niveaux, en y répartissant les locaux accessoires (dont les bureaux de gestion) liés l'activité commerciale;
- la façade reste inchangée et maintient les menuiseries en bois peintes en ton gris clair;
- la demande n'indique pas les enseignes à prévoir. Dans l'éventualité d'une pose d'enseignes, une nouvelle demande de permis devra être introduite, tel que demandé par le plan particulier d'affectation du sol et conformément au Règlement Régional d'Urbanisme et au règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- la demande ne porte sur aucune modification de volume;
- seule la construction de la pergola constitue une dérogation au PPAS;

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

- le propriétaire du n°27 est également propriétaire du n°26 et la demande porte sur la mise en conformité de la réunion des deux jardins et de leur réaménagement;
- sur une vaste profondeur, l'engazonnement a été supprimé au profit d'un revêtement permettant l'installation de tables et de chaises;

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

- le garage du n°26, accessible depuis la chaussée de Saint-Job, est maintenu au profit des deux habitations;
- cependant, l'instruction de la demande du permis d'urbanisme n°16-44534-2019, pour le n°26, est actuellement en cours et en attente de plans modifiés depuis le 23/11/2020, suite à la décision du Fonctionnaire Délégué de supprimer ce volume de garage au profit d'un emplacement de parcage à l'air libre en revêtements perméables, derrière un portail esthétique, en ferronnerie par exemple, d'une hauteur maximale d'1,60m et ajouré à au moins 50%;

○ quant aux autres aspects techniques propres à la demande :

- une hotte est placée en façade arrière avec un impact sonore entre 35dB et 60dB et de ce fait, il est prévu un caisson anti-bruit au niveau du moteur afin de diminuer le bruit d'environ 10dB, ce qui reste insuffisant pour la quiétude des riverains et des habitations environnantes;
- il y a lieu d'impérativement limiter le niveau sonore aux maxima admissibles en ville;

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) :
 - la suppression totale du logement, ne se justifie pas et ne peut être acceptée, le CoBAT ne permettant pas de dérogation à une donnée essentielle d'un plan particulier d'affectation du sol, dont les affectations qu'il détermine;
 - en effet, le bâti permet qu'un logement accessoire puisse être maintenu au niveau des derniers étages;
- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit :
 - l'utilisation de la surface commerciale en débit de boissons (de type HoReCa), correspond aux activités existantes autour de la place de Saint-Job et peut être envisagée;
 - cependant les nuisances doivent être limitées afin de respecter la fonction de logements à maintenir suivant le PPAS;
- application de l'article 126§11 du CoBAT (Dérogations à un PPAS) :
 - Article III.1.1 - zone de logements et destination de la prescription particulière de la zone 2.6 :
 - Selon le PPAS la fonction principale de la zone est le logement;
 - Cependant, le plan régional d'affectation du sol prévoit un liseré de noyau commercial pour ce front bâti, et le PRAS abroge implicitement le plan particulier d'affectation du sol en ce que, « *En liseré de noyau commercial ou dans les galeries marquées d'un " G " sur la carte des affectations, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces. L'affectation des étages au commerce ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.* »;
 - Bien que la suppression d'un accès privatif vers le logement, ait été octroyé par le permis de 1977, l'application de la prescription générale 0.12 cumulativement à la prescription particulière n°22 impose le maintien d'un logement, fût-il de fonction et accessoire au commerce;
 - De ce fait, il y a lieu de restituer le 2^{ème} étage et les combles pour l'aménagement d'un appartement, tel qu'au niveau du n°26, en le dotant préférentiellement d'un accès privatif (dans la mesure du possible);
 - Article III.2.1 - zone de cours et jardins :
 - La surface des parcelles située au-delà des zones aedificandi du plan particulier d'affectation du sol est affectée en zone de variation de masses (affectations de jardins et ateliers) avec une limitation du taux d'emprise des constructions à 80% de la superficie de la zone et une hauteur maximale de 3,50 mètres;
 - Le plan particulier d'affectation du sol limite les affectations commerciales au bâti, et ne l'autorise pas en zone de jardins;
 - La pergola ne répond pas à une typologie d'atelier (affectation prévue par le plan particulier d'affectation du sol), à savoir celle d'un bâtiment fermé évitant ou atténuant les nuisances sonores inhérentes à l'activité;
 - présente une hauteur hors sol de 3,71 mètres, supérieure à 3,50 mètres (dérogation non sollicitée);
 - En effet, cette structure, d'une hauteur de plus de 3,70m constitue un fort impact sur les parcelles voisines et couvre, dans le cas de sa fermeture, une large partie des deux jardins réunis;
 - Il est à noter que l'aménagement du jardin, ne peut être envisagé à des fins commerciales, et ce afin de préserver la quiétude des parcelles voisines, comprenant des logements, et que dans ce cas, la pergola, n'a aucune utilité et doit, donc, de ce fait, être démontée en restituant un aménagement paysager de jardin en pleine terre;
 - La construction de la pergola, sur une surface de 90m², n'est donc pas acceptable;

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 l'application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
 - Le changement d'affectation n'a aucun impact en terme de vues depuis le bien classé, l'Abreuvoir, cependant, la construction précaire de garage, doit encore être démontée suivant, le permis de mise en conformité, en cours du n°26;
 - L'avis de la CRMS, émis en sa séance du 12/01/2022, ne formule aucune remarque sur la demande;

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

- restituer un logement, fût-il accessoire au commerce ou de fonction au niveau du 2^{ème} étage et des combles, en le dotant préférentiellement d'un accès privatif (dans la mesure du possible);
- fournir le formulaire statistique modèle I ou modèle II en fonction de la surface allouée au logement;
- indiquer sur les plans que le jardin ne peut être utilisé à des fins commerciales;
- supprimer la structure de pergola au profit d'un aménagement paysager de pleine terre;
- proposer un aménagement paysager sur l'ensemble des deux jardins en y intégrant la condition du Fonctionnaire Délégué sur la demande n° 16-44534-2019, à savoir : supprimer le volume du garage au profit d'un emplacement de parcage à l'air libre en revêtements perméables, derrière un portail esthétique, en ferronnerie par exemple, d'une hauteur maximale d'1,60m et ajouré à au moins 50%;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a été modifiée (indice A du 17/08/2022) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 19/08/2022 :

- la demande modifiée a impliqué la soumission de nouvelles mesures particulières de publicité;
- en effet, la plupart des dérogations initialement sollicitées ont été supprimées et de nouvelles dérogations sont sollicitées pour cette demande modifiée;

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

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

- Le programme prévoit toujours de changer l'affectation de la surface commerciale de service existante au n° 27 par un restaurant et débit de boisson (commerce de type HoReCa) mais en plus, il prévoit d'agrandir cette surface commerciale ainsi que celle existante du n° 26;
- Par ailleurs la demande amendée porte également sur des modifications au niveau de l'aménagement du jardin, avec la réunion des deux jardins, la suppression de la pergola en infraction et l'aménagement de deux emplacements de parking et d'un auvent pour le stockage des vélos via la chaussée de Saint-Job;
- La demande prévoit par ailleurs, d'agrandir tant en profondeur qu'en hauteur le bâtiment existant et d'aménager un logement unifamilial aux étages, en plus des espaces de bureaux liés aux commerces du rez-de-chaussée;

Considérant que la demande modifiée a suscité les considérations générales suivantes :

- L'ensemble des dérogations de la demande initiale ont été supprimés, de même qu'il est prévu de supprimer la pergola en infraction dans le jardin et d'aménager un logement via la réunion des étages des deux immeubles, et ce avec un entrée privative;

Considérant que la demande modifiée a suscité les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :
 - dans la demande initiale, le logement était supprimé, tel qu'en situation existante de fait, ce motif ayant été visé par la première enquête publique et avait été refusé;
 - la demande modifiée prévoit de restituer un logement unifamilial, via la réunion des étages des deux immeubles;
 - ce logement existant, en situation de droit, au niveau du n°27, n'étant plus l'accessoire de la surface commerciale, un accès séparé est proposé, et ce, via la chaussée de Saint-Job;
 - les deux commerces restent séparés, tel que prévu par le PPAS;
 - au niveau du n° 27, l'ancien commerce de service est remplacé par un restaurant (commerce de type HoReCa);
 - les rez-de-chaussée sont affectés à des activités commerciales;
 - le premier étage, comporte en partie avant des extensions des activités commerciales et en partie arrière le niveau bas de l'habitation unifamiliale;

- le logement unifamilial s'étend du 1^{er} étage au nouveau 4^{ème} étage desservis par un escalier et un ascenseur;
- le programme prévoit un étage d'accueil et d'apparat au 1^{er} étage, un 2^{ème} étage, plus privatif, 4 chambres au 3^{ème} étage et un 4^{ème} étage, dédié à l'espace parental;
- afin d'unifier les deux façades, regroupant un seul logement, il est prévu de peindre la façade en briques naturelles, en blanc, cette proposition ne suscite pas d'objection;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la profondeur telle que prévue, de près de 30m avec une activité commerciale au lieu d'une activité d'ateliers, ne constitue pas une dérogation au PPAS, considérant la prescription de l'ilot 2.6 qui indique la possibilité d'étendre l'activité commerciale par la construction d'annexes en intérieur d'ilot avec une hauteur maximale de 3,50m;
 - la hauteur de l'annexe est d'environ 3,20m;
 - par ailleurs, au regard des constructions existantes des parcelles voisines, l'extension telle que prévue, au niveau des deux immeubles, ne déroge pas au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la profondeur, et ce d'autant plus que la profondeur totale des constructions, ne dépasse pas les ¼ de la profondeur de la parcelle;
 - cependant en ce qui concerne la rehausse du bâtiment principal, la demande déroge au PPAS;
 - les 1^{er} et 2^{ème} étages sont également étendus en profondeur, tout en se maintenant dans le profil de construction du bien mitoyen de droite, n°25;
 - une large terrasse, sur la profondeur des extensions et sur toute la largeur est aménagée au 4^{ème} étage;
 - cette terrasse ne répond pas au code civil en matière de servitude de vues par rapport à la parcelle mitoyenne de gauche et la petite rehausse de la mitoyenneté de gauche ne permet pas de garantir au moins 1,90m;
 - considérant qu'il y a lieu de renoncer à toute rehausse inutile afin de préserver la luminosité pour toutes les parcelles ainsi que les vues dégagées, la terrasse est à reculer d'au moins 1,90m par rapport à l'axe mitoyen de gauche;
 - d'autant plus que le projet prévoit déjà au 1^{er} étage une toiture terrasse végétalisée (de type extensif), amplement suffisant afin d'offrir un extérieur qualitatif pour le logement unifamilial;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'ancien garage étant démonté, le jardin est remis en pleine terre, hormis pour la zone de parking des véhicules à moteur et des vélos et l'escalier vers le logement;
 - il est également prévu l'aménagement d'une terrasse sur une profondeur réduite de 2,13m;
 - cependant, il y a lieu d'indiquer au niveau des plans, que le jardin ne peut être utilisé à des fins commerciales, afin de garantir la quiétude de l'intérieur d'ilot et des logements existants;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la condition du Fonctionnaire Délégué sur la demande n° 16-44534-2019, était de supprimer le volume du garage au profit d'un emplacement de parcage à l'air libre en revêtements perméables, derrière un portail esthétique, en ferronnerie par exemple, d'une hauteur maximale d'1,60m et ajouré à au moins 50%;
 - la proposition, prévoit deux emplacements de parking extérieur en plus d'une pergola pour le stockage des vélos;
 - ces aménagements sur la totalité de la largeur de la parcelle et sur une profondeur d'environ 6m, doivent être limités afin de répondre aux volontés du PPAS de garantir des zones plantées et végétalisées;
 - le PPAS prévoyant, si possible, 1 seul emplacement de parking, au sein de l'ilot n°2.6, il y a, de ce fait, lieu de réduire à un seul emplacement de parking extérieur et déplacer les vélos sous l'escalier, au niveau du nouveau complexe de mur extérieur;
 - le solde de la zone de recul doit proposer un aménagement paysager qualitatif;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - des panneaux solaires sont installés sur la toiture plate, ceux-ci peuvent également être placés sur une toiture à versants;

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

- Dérogation à un PPAS non-respect de la prescription particulière de la zone 2.6 :
 - L'emprise est une des données essentielles du PPAS, il ne peut être admis d'y déroger;

- L'extension en zone d'atelier, ici en extension du commerce est de 198m², réduisant la surface de cette zone de 303m² à 105m², et de ce fait, le calcul suivant, Emprise de 198m² divisé par la surface de la zone 303m², donne un Taux d'Emprise de 0,65;
- Le dépassement de 15% peut être aisément supprimé, afin de limiter l'emprise à 0,50, en réduisant la profondeur telle que prévue;
- Cette réduction de la profondeur permet par ailleurs, de proposer une surface végétalisée en pleine terre plus importante et plus qualitative pour l'intérieur d'ilot;
- Dérogation à un PPAS Article III.1.7 - Zones de services :
 - Au n°27, la situation de droit comporte une extension de la surface commerciale sur la partie avant du 1^{er} étage;
 - Cependant, considérant la rehausse comportant de nombreuses dérogations, et considérant la demande modifiée portant sur de profondes extensions au rez-de-chaussée, au profit également du n°26, il y a lieu de maintenir cet espace au profit du logement unifamilial, en renonçant à l'ouverture du plancher sur le niveau inférieur, afin de limiter la rehausse à prévoir en toiture;
- Dérogation à un PPAS Article IV.2.2.A.1.2 - profondeur des bâtiments principaux :
 - Bien que l'extension aux étages, induise une dérogation quant à la profondeur avec un dépassement de 3m, cette extension se limite dans le profil de construction du bien le plus profond;
 - Par ailleurs, l'extension telle que prévue n'induit pas davantage de nuisances pour les biens qui lui sont mitoyen et la dérogation est acceptable;
- Dérogation à un PPAS Article IV.2.2.A.1.3 - hauteur des bâtiments principaux, article IV.2.2.A.1.4 - toiture des bâtiments principaux et article IV.4.2.2 - matériaux des toitures et dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Le 4^{ème} étage tel que prévu, induit trois dérogations au PPAS;
 - La suppression de la toiture et de ses combles, au profit d'un réel 4^{ème} étage, ne répond par ailleurs pas à la prescription IV.3 alinéa 4 qui prévoit que l'aménagement du grenier en pièce habitable est autorisé pour autant qu'une éventuelle rehausse ne dépasse pas 1,50 au-dessus du plancher du grenier existant;
 - Il est également à noter que le bâtiment mitoyen de gauche, n°28, comporte une toiture à versant, le nouveau 4^{ème} étage, tel que prévu, induit un mur d'héberge peu intégré dans la skyline de la place et ne répond pas à la disposition du PPAS concernant les caractéristiques des toitures;
 - Outre les dérogations induites et la rupture de la skyline, le 4^{ème} étage est fortement visible depuis l'espace public et modifie significativement la typologie du contexte bâti environnant;
 - Considérant la demande de maintenir la partie avant du 1^{er} étage du n°27 au profit du logement, il y a lieu de revoir l'aménagement intérieur afin de limiter les extensions en toiture et maintenir une toiture à versants;
 - Cependant, il est envisageable de proposer une rehausse et une modification de la pente, tant en façade avant qu'en façade arrière, afin d'aménager un espace parental aux dimensions confortables;
- Dérogation à un PPAS article IV.4.2.1 - matériaux de façades :
 - Bien que la demande modifiée tende à uniformiser les deux façades avant, et principalement les devantures, il y a lieu de les revaloriser et ce dans le respect du PPAS;
 - En effet, l'aluminium étant proscrit, l'utilisation uniquement de bois est plus judicieuse;
 - Il ne peut être admis, au niveau de la façade avant, l'utilisation d'un matériau tel que l'aluminium de teinte foncée;
 - En effet, une harmonie doit être conservée dans la lecture globale des bâtiments patrimoniaux à conserver autour de la place de Saint-Job;
 - D'autant plus qu'il est demandé qu'une typologie de toiture à versants soit proposée;
 - L'utilisation de l'aluminium n'est autorisée que pour les verrières en zones d'ateliers;
 - Considérant que l'affectation du bien est du commerce et du logement et considérant par ailleurs, que les deux façades sont visibles depuis l'espace public, il y a lieu de se conformer au respect des matériaux autorisés par le PPAS tant en façade avant qu'en façade arrière;
 - De ce fait, les placages décoratifs prévus en façade arrière, ainsi que l'ensemble des menuiseries, peuvent être en bois au lieu de l'aluminium;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
 - La façade arrière étant autant visible depuis l'espace public que depuis le bien classé, l'Abreuvoir, il y a lieu d'y porter une attention particulière, autant au niveau du respect du PPAS qu'au niveau de la typologie du contexte bâti environnant;
 - L'avis CRMS est défavorable sur la demande telle que modifiée, en raison de la rupture totale avec les caractéristiques rurales et typologiques, tant des bâtiments eux-mêmes que du contexte patrimonial environnant. En effet, le projet crée des ruptures d'échelle inappropriées dans le tissu urbain et ne s'intègre absolument pas au cadre local dont l'ancienne ferme de « l'abreuvoir » constitue l'élément majeur;
 - Au regard de cet avis et des dérogations qui ne peuvent être acceptées, il y a lieu de significativement revoir la typologie des extensions admissibles ainsi que des nouvelles interventions;

L'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et Sites sur la rupture de typologie, rejoint l'avis défavorable de la Commission de concertation concernant les demandes de dérogations par rapport à la hauteur, traitement de la toiture et utilisation des matériaux;

Bien que le programme de commerces au rez-de-chaussée et d'un seul grand logement aux étages puisse être acceptable, celui-ci ne peut, en aucun cas, induire, pour sa mise en œuvre, un tel nombre de dérogations au PPAS et dont au moins une à l'une des données essentielles du PPAS;

Considérant, de ces faits, que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux;

Considérant cependant que le programme de cette demande modifiée, peut être réétudié dans un projet plus respectueux du contexte bâti environnant et du prescrit du PPAS, de ses données essentielles et de sa volonté initiale de considérer tout acte d'urbanisme à l'échelle du quartier, dans le respect et la confirmation de l'esprit actuel du quartier en complétant harmonieusement le tissu urbain;

Considérant que la demande modifiée a été une nouvelle fois amendée (indice A du 07/06/2023) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 07/06/2023 :

- La demande est revue globalement afin de s'intégrer davantage dans le contexte bâti environnant et au sein du périmètre du bien classé;
- Les objections sur la demande modifiée sont également revus :
 - Les terrasses ne comportent plus de servitudes de vues et se maintient à des reculs d'au moins 1,90m;
 - Il est indiqué que le jardin ne peut en aucun cas servir à des fins commerciales;
 - Le nombre d'emplacements de parking est réduit à un, cependant une zone de déchargement est maintenue, ne permettant pas dès lors de répondre à la condition;
 - Par ailleurs, il n'est prévu aucun portail et il est souhaitable d'également répondre à cette condition afin de limiter le stationnement sauvage;
- Les panneaux solaires sont davantage intégrés sur la partie plate de la toiture et sont non visibles depuis l'espace public;
- Cependant, de nombreuses dérogations sont maintenues et la demande modifiée, induit une nouvelle dérogation par rapport à la profondeur, visée par l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;

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

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

- Dérogation à un PPAS non-respect de la prescription particulière de la zone 2.6 :
 - La demande maintient et aggrave cette dérogation au PPAS, en proposant une profondeur plus importante d'au moins 5,5m par rapport à la première modification sur la demande;
 - La prise de parti d'augmenter davantage cette dérogation à l'une des données essentielles et qui avait été refusé sur la demande une première fois modifiée, pose question, d'autant plus qu'elle induit également une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant la profondeur et ne permet en aucun cas de répondre aux motivations de l'avis défavorable quant au maintien de davantage de surface perméable;

- Dérogation à un PPAS article IV.2.2.A.1.4 - toiture des bâtiments et dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - La nouvelle toiture proposée supprime les dérogations aux articles n° IV.2.2.A.1.3 concernant la hauteur en ne proposant qu'un niveau habitable dans les combles et n° IV.4.2.2 en proposant un recouvrement en tuiles de terre cuite de ton rouge/brun;
 - Cependant la demande une nouvelle fois amenée induit une dérogation à l'article IV.2.2.A.1.4 en proposant une forme de Mansart sur une zone qui prévoit uniquement des toitures en pentes de pentes égales;
 - Considérant que cette forme permet un aménagement qualitatif de l'espace sous combles, et qu'elle permet de maintenir la lecture originelle malgré que la toiture initiale comportant des pentes et non un Mansart;
 - Par ailleurs la demande maintien la dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - Bien que prenant les hauteurs moyennes des biens environnant, les deux bâtiments qui lui sont mitoyens ne sont pas considérés comme anormalement bas et il y a lieu d'en tenir compte;
 - Cependant cette dérogation reste légère et permet de proposer une skyline davantage cohérente et globale;
 - Considérant que les dérogations sollicitées sont moindres et que le projet est davantage intégré dans son contexte bâti environnant, en ce qui concerne la toiture, ses matériaux et hauteurs, ces dérogations sont acceptables;
 - Par ailleurs, il est proposé d'aménager des terrasses dans la toiture, autant en façade arrière qu'en façade avant;
 - Ces terrasses, permettant un confort d'habitabilité au sein de l'étage parental, se conforment tant au Règlement Régional d'Urbanisme qu'au PPAS en ce qui concerne leurs dimensions;
- La dérogation à un PPAS Article IV.2.2.A.1.2 concernant la profondeur des bâtiments principaux est maintenue mais reste acceptable;
- La dérogation à un PPAS Article III.1.7 quant à la Zones de services est supprimée, considérant que l'étage est uniquement prévu pour le logement;
- La dérogation à un PPAS article IV.4.2.1 concernant les matériaux de façades est supprimée en proposant des façades en briques, peintes ou non ainsi que des menuiseries en bois;
- Dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - profondeur :
 - Bien que respectant les ¾ de la profondeur, l'extension au rez-de-chaussée dépasse les profondeurs des biens qui lui sont mitoyen, au niveau du rez-de-chaussée;
 - Bien que cette profondeur n'a pas d'impact sur les parcelles qui lui sont voisines, l'impact sur la perméabilité de la parcelle et sur l'emprise est significatif;
 - D'autant plus que la demande se trouve en zones d'alinéa faible et moyen que cette zone est sensible à des inondations lors de périodes de fortes pluies, il est donc opportun de conserver une perméabilité importante du sol au niveau des parcelles ;
 - Cependant, la demande est étayée d'un organigramme avec les surfaces minimales à prévoir pour le bon fonctionnement des commerces;
 - Bien qu'il puisse être admis les surfaces pour les zones de réserve, de bar, de sanitaires, les surfaces commerciales en tant que telles peuvent être significativement réduites afin de correspondre davantage aux volontés du PPAS sur l'établissement de petits commerces à l'échelle du quartier, et ce, sans en grever leurs fonctionnements;
 - En effet, considérant qu'il est interdit de réunir deux immeubles en vue d'agrandir la surface commerciale, induire des dérogations tant aux données essentielles du PPAS qu'au Règlement Régional d'Urbanisme, ne peut en aucun cas être admissible;
 - Dès lors, il y a lieu de raccourcir les surfaces commerciales, en réduisant la profondeur afin de supprimer la dérogation aux prescriptions particulières de la zone 2.6 en limitant l'emprise à 0,50 tel que demandé lors de la seconde Commission de concertation;
 - Cette limitation porte la profondeur à ce niveau, à un maxima de 29m ;
 - Bien que la dérogation à l'article 4 du Titre I soit maintenue, en raison d'un semi-enterrement et d'une limitation stricte à ce niveau-là, cette dérogation est acceptable ;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
- La façade arrière est entièrement revue afin de supprimer les dérogations quant aux matériaux, et reste plus humble et mieux intégrée dans le contexte bâti environnant;
- Cependant des éléments restent en discordances par rapport à la typologie de la place et du contexte bâti environnant;
- De légères modifications au niveau du traitement de la façade avant, permettrait de maintenir une lecture cohérente, tant avec la volonté originelle du PPAS qu'avec la typologie du bâtiment existante;
- Pour ces éléments, il y a lieu de se référer en partie à l'avis émis par la CRMS;
- La terrasse, en façade avant, dans le volume de la toiture est peu intégrée et rompt avec la lecture patrimoniale de l'ensemble ;
- Considérant que la maison unifamiliale comporte suffisamment d'espaces extérieurs, de jardin et terrasses, il y a lieu de supprimer cet élément ;

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

- Limiter la profondeur de toute construction (bâti et cour anglaise) à un maximum de 29m, par rapport à l'alignement de la façade avant, en prenant sur les surfaces de ventes et de consommation, afin de supprimer la dérogation aux prescriptions particulières de la zone 2.6 concernant l'emprise maximale;
- Supprimer la terrasse comprise dans le volume de la toiture ;
- Restituer la teinte naturelle de la brique au niveau de la façade avant ;
- Maintenir les éléments typologiques originaux de la façade avant, tels que les éléments de décor et le balcon du n°26
- Limiter les emplacements de parking au nombre de 1 et proposer une végétalisation du solde, suivant les conditions du permis d'urbanisme précédent;
- Prévoir la pose d'un portail également devant la zone de parking, conformément aux conditions du permis d'urbanisme précédent;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de profondeur, d'emplacements de parking et d'aménagements extérieurs et de maintien du patrimoine;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la profondeur doit être limitée;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, articles n°IV.2.2.A.1.2 et n°IV.2.2.A.1.4 et au Règlement Régional d'Urbanisme, articles 4 et 6 du Titre I et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 11/10/2023
objet n° 06

Dossier 16-46951-2023 - Enquête n° 156/23

Situation : Chaussée de Waterloo 717b, 717c et 719

Objet : extension d'un magasin grande surface

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46951-2023 introduite en date du 31/03/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à extension d'un magasin grande surface sur le bien sis chaussée de Waterloo 717b, 717c et 719;

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

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 22 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'augmentation de la superficie de plancher affectée aux commerces;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

31/03/2023 : dépôt de la demande;

15/05/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

02/06/2023: réception des compléments;

04/09/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

11/09/2023 au 25/09/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/10/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 12/09/2023 et émis le 14/09/2023 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 se trouve dans un des principaux pôles commerciaux d'Uccle, le long de la chaussée de Waterloo et à proximité de la limite communale avec la Commune d'Ixelles. L'habitat est construit en ordre fermé et se compose de grands commerces, d'immeubles et de maisons de rapport, dont un grand magasin « Inno » adjacent à une galerie commerçante ainsi qu'un important parking et, en vis-à-vis, un important complexe mixte d'affectation principalement commerciale et de logement dénommé « Rivoli »;
- Ce quartier est desservi par des transports en commun « Bascule », par les lignes de bus W et 365 du TEC, les lignes 136 et 137 de De Lijn et la ligne 38 de la STIB. Ces arrêts permettent une intermodalité avec l'importante ligne de tram 7 de la STIB, dont les quais de l'arrêt « Bascule » sont proches;
- L'ensemble composé d'immeubles sis chaussée de Waterloo 717b, 717c, 719 et rue Vanderkindere 564 sur lequel porte la demande jouxte la Galerie de La Bascule. Il présente :
 - une imposante façade avant le long de la chaussée de Waterloo où se trouve l'entrée principale ainsi que l'enseigne Carrefour;
 - une façade plus discrète en retrait par rapport à l'alignement, le long de la rue Vanderkindere où se trouve une entrée secondaire (accès garage et réserves);

- Cet ensemble présente une fonction mixte en ce que le rez-de-chaussée est affecté au commerce Carrefour et les étages (situés le long de l'alignement) sont affectés aux logements;
- Le bâti environnant se caractérise par des constructions présentant des gabarits variables et un programme mixte avec un rez-de-chaussée commercial et du logement aux étages;

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

- Extension du commerce par sur une superficie de 80m² par l'achat d'un espace annexe au magasin;

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

- Le permis d'urbanisme 16-43024-2016 a autorisé l'annexion de l'ensemble commercial de la chaussée de Waterloo (2012 m²) avec un commerce secondaire situé au centre du bâti (surface 296 m²). Pour ce faire, les percements internes permettant cette annexion ont également été acceptés;
- Le permis d'urbanisme 16-44977-2019 a autorisé la modification de la devanture (pose de bardages en bois) du commerce ainsi que la pose nouvelles enseignes;
- Aujourd'hui, le commerce CARREFOUR présente une superficie totale de 2417,4m² au niveau du rez-de-chaussée proposant ainsi une variété de produits pour les clients;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à augmenter la surface de vente du magasin au niveau du rez-de-chaussée afin d'améliorer la quantité et la variété de ressources disponibles pour les clients;
- Pour ce faire, la société DEPA a acheté un espace situé dans la galerie, annexe au magasin afin d'agrandir le Carrefour;
- Les travaux prévus consistent à :
 - démolir le mur mitoyen entre le magasin et le nouvel espace afin de l'intégrer à la surface de vente;
 - démolir l'escalier de secours situé le long du mitoyen à démolir, menant vers le sous-sol. Le nouvel escalier reprendra exactement les mêmes dimensions que l'existant et sera placé perpendiculairement à au magasin existant, le long du mur du nouvel espace;
- La demande présente les arguments suivants afin de justifier ces actes et travaux d'agrandissement :
 - Ajout d'un frigo pour stocker plus de fruits et légumes. Ce stock complémentaire va diminuer le nombre de transport nécessaire pour l'approvisionnement. Cela va donc réduire le nombre de camions de livraison, diminuer la pollution de l'air produit par les gaz d'échappement lors du transport et contribuer à améliorer la fluidité de la circulation (notamment au niveau local / voisinage);
 - Ajout d'une machine pour récupérer les vidanges. Il n'y a, pour l'instant, pas de place pour ce genre d'installation qui prend beaucoup de place. Les vidanges récupérées seront de nature « verre » et « plastique »;
 - Ajout d'un nouveau rayon BIO en vrac. En optant pour le vrac, on contribue activement à la réduction des emballages plastiques et à la préservation de notre environnement. De plus, en privilégiant des produits bio, on prend soin de notre santé et on encourage une agriculture respectueuse des écosystèmes;
- Les besoins d'extension sont justifiés par des besoins sociaux et économiques de cette surface commerciale de type supermarché;
- Le projet permet un meilleur accès à la surface depuis les 2 voiries. Il tire parti de la présence d'un espace offrant aucune visibilité du côté de la rue Vanderkindere;

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 :
 - En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 22 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m² en liseré de noyau commercial) :
 - Le projet prévoit d'augmenter la superficie de plancher à 2498 m²;
 - Cette demande d'augmentation peut s'envisager en ce qu'elle n'engendre que peu de travaux afin de respecter les exigences du SIAMU (avis favorable);
 - De plus, cette augmentation permet au magasin d'avoir une entrée depuis la galerie de la Bascule;
 - Considérant qu'elle n'engendre aucune nuisance au voisinage, cette augmentation peut s'envisager;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 11/10/2023
objet n° 07

Dossier 16-47023-2023 - Enquête n° 154/23

Situation : Avenue de la Floride 62

Objet : mettre en conformité les profils des murs mitoyens impliquant une dérogation plus importante au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (article 4) ainsi qu'en matière de hauteur de hauteur (article 3.3) du PPAS 51

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47023-2023 introduite en date du 24/05/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité les profils des murs mitoyens impliquant une dérogation plus importante au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (article 4) ainsi qu'en matière de hauteur de hauteur (article 3.3) du PPAS 51 sur le bien sis avenue de la Floride 62;

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) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 51 QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°3.3 qui prescrit "Hauteur - 3 niveau = 10,50 mètres», en ce que la hauteur atteint 13,24 mètres;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4, §1, 2° relatif à la profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*ne peut dépasser la profondeur des deux constructions mitoyennes*", en ce que la loggia arrière, sur deux niveaux, dépasse de 1,13 mètre la profondeur de la construction de gauche et de 1,41 mètre celle de droite;

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 11/09/2023 au 25/09/2023 inclus et nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Vues directes des ouvriers dans le jardin et la toilette des voisins;*
- *Perte importante de luminosité;*
- *Abandon de déchets dans la corniche des voisins;*
- *Vues directes dans le jardin des voisins;*
- *Refus de la mise en conformité de la situation de fait;*

- *Vue directe dans les espaces privés;*
- *Les vitres latérales sont translucides et non opaques;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

24/05/2023 : dépôt de la demande;

06/09/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/09/2023 au 25/09/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/10/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat résidentiel construit en ordre fermé et implanté en retrait par rapport à l'alignement,
- Dans ce tronçon de l'avenue de la Floride, les maisons présentent une richesse architecturale,
- La maison n°62 sur laquelle porte la demande présente un gabarit rez+2+toiture à versant présentant une rehausse de façade au niveau du deuxième étage et de la toiture. Cette maison a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-7877-1933, des architectes De Coninck & Potie, architectes anversois,
- Les plans introduits à l'époque, nous informent d'un aménagement comme suit :
 - Des caves sont aménagés au sous-sol;
 - Les espaces de vie et un garage sont aménagés au rez-de-chaussée;
 - Les espaces de nuit sont aménagés aux étages;
 - La maison présente deux cages d'escalier, une montant vers le premier étage et une autre montant dans les combles;
 - Les coupes présentent des détails techniques intérieurs présentant des caractères patrimoniaux indéniables, dont le hall d'entrée, la porte du porche, le vestiaire, la cage d'escalier, la cheminée et la cuisine;
 - Les façades présentent des caractères patrimoniaux indéniables, dont un pignon à colombage en façade rue;
- Le permis d'urbanisme 16-44705-2019 a autorisé :
 - La création d'une fenêtre en façade rue au niveau du 3^{ème} étage;
 - Le remplacement des châssis en façade avant, de la porte d'entrée et de la porte de garage;
 - L'agrandissement du volume des 2^{ème} et 3^{ème} étages, à l'arrière;
 - La modification du versant arrière de la toiture par un toit plat;
 - L'aménagement d'une toiture verte et d'une terrasse sur la toiture plate du 1^{er} étage;
 - La modification de l'escalier entre le 2^{ème} et le 3^{ème} étage, dans le même espace;
- Ce permis a donné un style plus moderne à la façade arrière qui présente un mur rideau (en bois de teinte blanche) au niveau du 2^{ème} et du 3^{ème} étages;
- Le permis d'urbanisme 16-46273-2022 a autorisé une modification intérieure qui consiste à la modification d'une volée d'escalier entre le rez et le 1^{er} étage;
- La maison voisine de droite (n°64) présente un gabarit bel étage+2 + une toiture moins profonde;
- La maison voisine de gauche (n°60) présente un gabarit bel étage +1+toiture Mansart. Elle est également moins profonde;

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

- Mettre en conformité les profils des murs mitoyens impliquant une dérogation plus importante au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (article 4) ainsi qu'en matière de hauteur de hauteur (article 3.3) du PPAS 51;

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

- La demande de permis porte sur la mise en conformité du volume situé en façade arrière, au niveau du 2^{ème} et du 3^{ème} étages par la correction des profils des constructions mitoyennes au niveau de la profondeur;
- Selon la note explicative, suite à la finalisation de la mise en œuvre des permis d'urbanisme 16-44705-2019 et 16-46273-2022, il est apparu qu'une erreur matérielle a malencontreusement été effectuée sur les plans introduits pour les permis d'urbanismes précités;

- Cette erreur consiste en ce que les constructions voisines situées de part et d'autre de la maison concernée par la demande comme étant légèrement plus profondes qu'elles ne le sont en réalité et d'avoir considéré également la hauteur du mitoyen de droite comme étant inférieure à ce qu'elle est en réalité;
- De ce fait, les plans approuvés et joints au permis d'urbanisme 16-44705-2019 délivré 5 mai 2020 pour l'agrandissement de volume réalisé aux 2^{ème} et 3^{ème} étages présentaient des dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme ainsi qu'au PPAS moins importantes qu'elles ne le sont en réalité;
- Considérant que le droit d'échelle ainsi que les nuisances dues au dépôt de déchets ne sont pas à traiter dans la présente demande de permis ;
- Considérant que le volume autorisé s'aligne sur le mitoyen le plus profond (de gauche), au lieu de s'aligner sur le mitoyen de droite, le moins profond, comme délivré dans le permis 16-44705-2019, cette dérogation peut s'envisager;
- Toutefois, la loggia s'implante à 1,04m des limites mitoyennes et non à 1,90m comme imposé par le Code civil en terme de vues directes ; il y a lieu de respecter le Code civil par le placement de fenêtres translucides sur les ouvertures latérales de la loggia;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, la loggia vitrée, d'une profondeur de 1,20 mètre, dépasse la profondeur des deux constructions voisines, mais est en retrait latéral de plus de 1 mètre. Elle agrandi les espaces de deux chambres;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - La situation projetée du permis d'urbanisme 16-44705-2019 présentait déjà une dérogation à cet article en ce qu'il présentait un dépassement de 0,70m par rapport à la construction mitoyenne de gauche et de 1,20m par rapport à celle de droite;
 - Cette dérogation avait été accordée comme suit : "La dérogation est réduite du côté droit par la présence d'une cheminée et par les retraits latéraux qui limitent fortement l'effet œillère";
 - Cette dérogation est aujourd'hui plus importante en ce que le volume dérogoire dépasse de 1,13 mètres le mitoyen de gauche (+ 43 cm), le n° 60 et de 1,41 mètres le mitoyen de droite (+ 21 cm), le n° 64;
 - La façade arrière de la maison s'aligne au plan de la façade arrière du voisin de gauche n°60 et dépasse en profondeur celui du voisin de droite n°64 de 0,28m. Ce dépassement est géré par un retour en aluminium;
 - Considérant que le volume dérogoire contribue à l'aménagement des espaces de qualités, que le volume autorisé n'a pas été modifié, que cette profondeur (0.28m) ne porte pas atteinte aux construction voisine, cette dérogation peut être autorisée;
 - Art. 126§11 Dérogation à l'article n°3.3 du PPAS 51 :
 - La situation projetée du permis d'urbanisme 16-44705-2019 présentait déjà une dérogation à cet article en ce que la hauteur totale du volume est de 13,24m au lieu de 10,50m;
 - Considérant que cette dérogation a été autorisée en ce que : "La maison présente 3 étages en comprennent les combles. La modification du versant arrière permet d'aménager une grande chambre. Le nombre de niveau n'est pas modifié, le volume est agrandi à l'arrière. Ce gabarit s'inscrit dans le profil des constructions mitoyennes, une dérogation mineure subsiste. La dérogation est justifiée par le programme, le gabarit des constructions voisines, et l'absence d'impact sur celles-ci";
 - Considérant que la hauteur du volume dérogoire équivaut à la hauteur de l'acrotère de la maison voisine de droit (construction la plus haute), cette dérogation est alors non avenue;

Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise à la condition suivante :

- remplacer les films translucides par des vitres translucides sur les façades latérales de la loggia ;

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 la dérogation au règlement régional d'urbanisme, article n°4.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 11/10/2023
objet n° 08

Dossier 16-47040-2023 - Enquête n° 134/23 - Article 177

Situation : Avenue de la Chênaie 133 (Kauwberg)

Objet : Réaliser des aménagements destinés à l'accueil du public dans le Kauwberg, au maintien de la biodiversité et à la mise en valeur du patrimoine

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis à une séance ultérieure.