

Séance du 18 décembre 2024 / Zitting van 18 december 2024
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Avis reporté de la CC du 04/12/2024 - Uniquement pour avis de la CC à HUIS CLOS :

- 1) 236/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.680-2024
Situation : Avenue Buysdelle 67
Demandeur : Monsieur Laurent Godfroid
(Transformer une maison, étendre le niveau du bel étage et créer une piscine)

- 2) 248/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.533-2024
Situation : Avenue Napoléon 146-148
Demandeur : S.A. Immobilière Dimo - Madame Deborah Berenbaum
(Transformer et agrandir une maison d'habitation unifamiliale implantée en lot de fond, et mettre en conformité les aménagements de modification du relief du sol en zone avant)
- 3) 247/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.618-2024
Situation : Avenue Vanderaey 159A
Demandeur : Monsieur Arnaud Badjou
(Rénover et transformer une maison unifamiliale mitoyenne (réaménager le rez-de-chaussée et le 1er étage, rehausser l'annexe arrière au niveau du 2ème étage, transformer la toiture à versants et créer une terrasse en façade arrière, remplacer les châssis avant et arrière et isoler thermiquement la façade arrière))
- 4) 249/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.718-2024
Situation : Rue du Bourdon 7
Demandeur : Monsieur Gueric De Becker
(Transformer et étendre une maison unifamiliale, en vue d'y aménager deux logements, et créer une terrasse au 2ème étage)
- 5) 250/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.404-2024
Situation : Chaussée de Waterloo 1132-1134
Demandeur : S.A. IMMOBILIERE SCHALLER - Monsieur Angelo Pepe
(Modifier le permis d'urbanisme n° 16-42600-2015 visant la transformation de l'atelier arrière en logement : transformer le logement en vue de créer un espace autonome pour l'exercice d'une profession libérale - mettre en conformité les actes et travaux visés par le PV d'infraction U 2015/6 et périmés depuis le 29/08/2018 : Le maintien d'une terrasse couverte le long du pignon du 1134 chaussée de Waterloo, la démolition d'un hangar ouvert et la création d'un parking en intérieur d'îlot, la modification de la façade au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble à rue : changement de couleur de la façade (de blanc à vert) et des châssis en bois (de ton foncé à vert), changement de l'aspect de cette façade par l'emploi d'autres matériaux (cimentage remplacé par des panneaux en bois peints vert), création d'un portique en bois donnant accès à l'arrière de la parcelle)
- 6) 251/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.778-2024
Situation : Rue de Verrewinkel 290
Demandeur : Madame Françoise Goldschmidt
(Mettre en conformité une maison unifamiliale mitoyenne 2 façades)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 18/12/2024

objet n° 01

Dossier 16-47680-2024 - Enquête n° 236/24

Situation : Avenue Buysdelle 67

Objet : transformer une maison, étendre le niveau du bel étage et créer une piscine

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47680-2024 introduite en date du 16/07/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison, étendre le niveau du bel étage et créer une piscine sur le bien sis avenue Buysdelle 67;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones de servitudes au pourtour des bois et forêts, zones d'habitation à prédominance résidentielle;

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

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

○ l'article 126, §2, 2°, a s'applique (avis de l'IBGE) :

○ NATURE-BIODIVERSITE-ESPACES OUVERTS :

- Considérant que l'objet de la demande est situé à moins de 60 mètres des stations Natura 2000 de la Zone Spéciale de Conservation II (ZSC II) des « Zones boisées et ouvertes au sud de la région bruxelloise - Bois du Buysdelle»;
- Considérant que l'habitat Natura 2000 'Hêtraies acidophiles' se trouve en contact direct avec le site du projet;
- Considérant que selon l'ordonnance Nature (2012) tout plan ou projet non directement lié ou nécessaire à la gestion du site, mais susceptible d'affecter ce site de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans et projets, fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site eu égard aux objectifs de conservation de ce site";
- Considérant qu'une évaluation appropriée des incidences du projet n'a pas été réalisée;
- Considérant que le site se situe également dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois définis par l'ordonnance nature 2012 qui, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces;
- Considérant que le périmètre de la demande se situe en zone C de la carte d'évaluation biologique, soit en zone de valeur biologique importante;
- Considérant que les perturbations par la lumière, engendrées par le projet (notamment balcons, fenêtres mitoyens à la zone Natura 2000) peuvent perturber le cycle de la faune présente, particulièrement les chauves-souris protégées et créer des effets barrières au maillage écologique;
- Considérant que le projet peut engendrer des perturbations par le bruit pour la faune, notamment l'occupation des terrasses, en particulier en période estivale susceptible d'occasionner des nuisances sonores des occupants (discussion à vive voix, diffusion de musique, etc.). La limitation légale des nuisances sonores dans la zone Natura 2000 étant fixé à 65db (A);
- Considérant que les objectifs de conservation de la zone Natura 2000 inclue la limitation de la pollution sonore et lumineuse pour ces raisons;

○ AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION

- Ne pas créer de nouvelles ouvertures (fenêtres, balcons...) sur le pignon Est du bâtiment afin de protéger des nuisances sonores et lumineuses la zone Natura 2000 mitoyenne;

- Rassembler les espaces extérieurs (balcons, terrasses..) sur le côté Sud-ouest ou Ouest du bâtiment, comme c'est le cas pour la piscine;
- Limiter autant que possible la pollution lumineuse sur l'ensemble du site y compris pendant le chantier;
- Choisir un type d'éclairage extérieur (balcons, terrasses, piscines...) de couleur ambre à rouge, sans émission dans le spectre UV (ex :couleur de 1800K & 0% ULOR) et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas, à armatures basses, dotés de systèmes à horaires limités et/ou détection de présence afin de ne pas éliminer les corridors écologiques;
- Prendre des mesures pour que le projet, quel que soit sa forme, ne prévoise aucun rejet d'eaux usées (domestiques) en provenance des logements en dehors du réseau d'égouttage et que l'entretien des terrasses n'engendre aucune pollution du site Natura 2000;
- Prévoir des nichoirs intégrés au bâtiment, adaptés aux chauves-souris ainsi que des nichoirs pour oiseaux cavernicoles sur le pignon Est;

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 :

- o application de la prescription particulière n°16 al.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/07/2024 : dépôt de la demande;

25/07/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/08/2024 : réception des compléments;

23/10/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- o Bruxelles Environnement;

04/11/2024 au 18/11/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/12/2024 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis dans le but de permettre une analyse juridique quant à la proximité avec la zone Natura 2000;

18/12/2024 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- o l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 23/10/2024, et sera rendu en cours de procédure;

- o l'avis du Service de l'Environnement émis le 23/09/2024 :

Considérant le projet à savoir :

L'objet de la demande porte sur la transformation de la maison, l'extension au niveau du bel étage et la création d'une piscine.

Considérant qu'il est prévu :

- *Création d'une piscine : prévu de concevoir une piscine de dimension modeste et à rendre ses pourtours perméables, préservant ainsi l'équilibre hydrologique local;*
- *Prévu d'adopter des pratiques d'entretien de la piscine respectueuses de l'environnement, en utilisant des produits chimiques non toxiques et en favorisant les méthodes de nettoyage écologiques.*
- *Nous veillons aussi à préserver le caractère naturel de la zone, conforme aux exigences de Natura 2000, raison pour laquelle des plantes indigènes seront prévues autour de la piscine pour renforcer son intégration et favoriser également la biodiversité.*
- *L'éclairage prévu sera à faible impact, pour minimiser la pollution lumineuse et réduire la consommation d'énergie.*
- *L'isolation de la toiture de l'extension au niveau bel-étage (création d'une sorte de terrasse);*
- *Les travaux envisagés comprennent :*
 - o *Extension : L'isolation de la toiture et le placement des nouveaux châssis en aluminium à vitrages performants à basse émissivité (suivant disposition PEB);*

- Le renouvellement quasi complet des techniques (sanitaires, chauffage, ventilation et électricité) au moyen d'équipements performants (pompe à chaleur, radiateurs/convecteurs équipés de vannes thermostatiques, thermostat, sonde extérieure, système de ventilation à double flux, etc.);

Considérant que le dossier ne comporte aucune information relative :

- A la gestion des eaux de pluie ni au RCU Eaux;
- A la gestion eaux usées alors que la voirie n'est pas pourvue d'égouttage;
- Aux plantations qui seront effectuées (haies, ...)
- Aux caractéristiques techniques des PAC qui sont prévues;

Considérant de plus :

- La présence de martinets, bergeronnette des ruisseaux, oreillard, sérotine, pipistrelle, écureuils à proximité;
- Que le projet se situe en Zone tampon Natura 2000 et que la parcelle arrière est Natura 2000;

Le service de l'environnement n'est pas en mesure de rendre un avis complet.

Cependant :

- Le RCU eaux doit être respecté (gestion de toutes les eaux de façon intégrées sur la parcelle);
- Les eaux usées doivent être gérées de façon exemplaire (microstation et système de dispersion horizontal);
- Des plans relatifs aux réseaux de gestion des eaux usées et de pluies doivent être joints au dossier;
- Les installations techniques (PAC, microstation d'épuration, système de dispersion des eaux épurées,...) doivent faire l'objet d'une demande de permis d'environnement;
- Les plantations doivent être de type local et favorable à la biodiversité;
- Des nichoirs seraient favorables à la biodiversité;
- Un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune doit être prévu;
- L'éclairage de jardin doit être un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);

Nichoirs martinets

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

Nichoirs chauves-souris :

- Il faut que le gîte soit fixé à une hauteur minimale de 3 mètres du sol;
- Il est nécessaire que l'abri soit placé face au sud ou au sud-est;
- Évitez d'installer le gîte à proximité d'un éclairage puissant.
- Il vaut mieux laisser une distance de quelques mètres entre deux nichoirs.
- Il est intéressant de placer au moins deux nichoirs à proximité pour que les chauve-souris puissent se déplacer en cas de trop fortes chaleurs;
- Les spécificités techniques des gîtes sont les suivantes (tailles minimales, faire plus grand si possible) : Opercule : rectangulaire et vers le bas, Largeur : 51 cm, Hauteur : 79 cm, Profondeur : 16 cm
- Matériau : bois ou béton-bois, prévoir des cloisons intérieures (2 ou 3) formant des compartiments : les cloisons internes doivent être munies de rayures horizontales (pour permettre aux animaux de s'y accrocher). Ne jamais mettre un grillage car les animaux pourraient y rester coincés. Si le gîte est fabriqué en bois, il faut bien veiller à ce qu'il n'y ait aucune écharde à l'intérieur. Les cloisons doivent être environ 5 cm plus courtes que l'entrée.

Nichoirs bergeronnette des ruisseaux :

- Nichoir semi-ouvert à grande ouverture (dimensions du trou d'envol : 150 x 55 mm)

- *HAUTEUR : Il faut le fixer en hauteur à plus de deux mètres du sol (si possible) en haut d'un mur, sous une toiture ou sous un pont. En pose murale, il faut le placer idéalement en dessous d'une toiture pour le protéger de la pluie et d'un long ensoleillement (risque de surchauffe). Il faut aussi l'éloigner au maximum des prédateurs et des dérangements (= loin des escaliers, etc.).*
- *ORIENTATION : Son entrée doit être positionnée dans le sens inverse du vent dominant (= dos au vent), l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il faut favoriser le nord-est, l'est;*

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

- l'avis de Bruxelles Environnement sollicité en date du 23/10/2024 et émis le 12/11/2024 (voir ci-avant);

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 ouvert et dans la verdure;
- Dans ce quartier, l'avenue Buysdelle est une artère courbe qui lie l'avenue des Hospices à l'avenue Dolez, en passant par le bois de Buysdelle;
- La parcelle cadastrée Section F, n°364L2, sur laquelle porte la demande présente une superficie 1057m². Cette parcelle s'implante sur le tournant de l'avenue et présente une limite parcellaire avec le bois de Buysdelle, un site repris dans la liste de sauvegarde du patrimoine. Sur celle-ci s'implante une maison en fond de parcelle et en son centre;
 - La parcelle est imperméabilisée sur la partie droite en ce que qu'une large allée carrossable a été aménagée;
- La maison n°67 sur laquelle porte la demande présente une typologie quatre façades et un style cottage moderne; cette maison se compose d'un ensemble de volume :
 - Le volume principal présente un gabarit rez-de-jardin + R + 2 + une toiture à versants;
 - Un premier volume secondaire, situé en façade est, présente un gabarit Rez-de-jardin + R + 2 + une toiture plate;
 - Un second volume secondaire, situé en façade nord (hall d'entrée), présentant un gabarit R + une toiture plate aménagée en terrasse;
 - Un troisième volume (une saillie) situé en façade sud, au niveau du séjour, présente un gabarit R + 2 + une toiture plate;
 - Des façades composées d'un revêtement en crépi ton rouge brique, des fenêtres ton anthracite (châssis + croisillons bois);
 - Le niveau du rez-de-chaussée est surélevé par rapport au niveau du jardin; l'entrée de la maison se situe sur la façade nord;
- Historique :
 - La date de la construction de la maison est inconnue du service de l'Urbanisme, toutefois le permis d'urbanisme 16-3226-1927 a autorisé la transformation d'une annexe :
 - Les plans introduits présentent déjà l'existence du volume principal;
 - Ils indiquent également la reconstruction d'une annexe située en façade arrière et présentant un gabarit R + 1 + une toiture à versant; celle-ci est aménagée en un garage (rez-de-jardin), une cuisine (rez-de-chaussée) et un grenier non aménagé;
 - Le permis d'urbanisme 16-34313-1999 :
 - Le rez-de-jardin est aménagé en un garage en façade est, en atelier en partie centrale et en partie avant en une réserve (façade nord), entrée de service (façade sud), cave et une buanderie (façade ouest);
 - Le rez-de-chaussée est aménagé en espaces de vie dans la partie arrière (façade est) et centrale. En partie avant, un hall d'entrée est aménagé le long de la façade nord, en jardin d'hiver (en façade sud) et en bureau en façade ouest;
 - Le volume de la maison a été modifiée :
 - par l'agrandissement du garage en profondeur (rez-de-jardin);
 - par l'extension du hall s'entrée (rez-de-chaussée) et l'aménagement d'un nouveau talus surmonté d'un escalier permettant d'accéder à l'entrée de la maison;
 - Le permis d'urbanisme 16-35207-2001 a autorisé la transformation des abords :
 - Le volume de la maison a été modifiée par la construction d'une terrasse le long de la façade sud, accessible par un escalier construit au niveau du jardin d'hiver, perpendiculaire à la façade ouest et par un escalier construit le long de la façade est;

- Une cabane de jardin a également été construite dans la zone de jardin, proche de l'alignement;
- Le bâti environnant se caractérise par de grandes villas construites dans la verdure dont certaines présentent des piscines construites en zone de jardin;
- La maison voisine de droite (n°65) s'implante le long de la limite mitoyenne et présente un ensemble de volume où le volume principal a un gabarit R + toiture à versants et le volume secondaire présente un gabarit R + toiture plate et deux portes de garage situées à l'alignement;
- La maison de gauche (n°73) est un pavillon carré construit suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-42429-2015; elle est peu visible à cause de sa hauteur basse et présente un gabarit R + une toiture à versants et des façades vitrées;

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

- Extension du niveau bel étage et réaménagement de la terrasse;
- Réaménagement intérieur (ouverture dans mur porteur);
- Modification du relief au niveau de la façade nord;
- Construction d'une piscine du côté de la voirie;
- Construction d'un car port en limite du Bois de Buysdelle;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à augmenter le confort de la maison en réaménageant les espaces de vie et en réaménageant les espaces extérieurs;
- En termes de programme, la maison restera unifamiliale;
- En termes d'aménagements intérieurs :
 - Le rez-de-jardin sera transformé en ce que le garage sera agrandi par la démolition de la cheminée, ce qui en améliorera l'usage. L'atelier située en façade sud sera transformé en une salle de jeux. Une salle de bain et un espace rangement seront aménagés en façade ouest;
 - Le rez-de-chaussée subira une modification importante :
 - la terrasse construite sur pilotis sera démolie ainsi que la façade sud et le mur porteur séparant le séjour du hall d'entrée et de la salle à manger;
 - un percement dans le mur porteur séparant la cuisine du séjour sera également effectué;
 - Ce niveau sera réaménagé : une cuisine ouverte sur le séjour et la salle à manger sera placée en façade nord-est. Le bureau situé en façade nord-ouest sera réaménagé. Le long de la façade sud, un salon tv, une salle à manger et un salon seront aménagés, ouverts sur le jardin. Un feu ouvert sera placé entre le salon tv et la salle à manger;
 - Le premier étage subira peu de changement en ce que la salle de bain commune, accessible par la chambre située en façade sud et le hall de l'étage, sera maintenant qu'accessible par le hall;
 - Le second étage sera préservé. Toutefois, la salle de bain sera réaménagée;
- En termes de gabarit :
 - Rez-de-chaussée :
 - Le volume principal sera agrandi (de 111m² à 125m²) en façade sud, alignant ainsi plan de la façade; il présentera un gabarit R + toiture plate métallique avec un auvent métallique également;
- En termes des abords :
 - Rez-de-jardin :
 - Une terrasse (23m²) en pierre à joints percolant sera construite en façade sud; une allée en pas japonais sera placée afin de lier la terrasse à la terrasse de la piscine;
 - Rez-de-chaussée :
 - Une nouvelle terrasse (25,00m²) sera construite sur pilotis (métallique foncé) autour des espaces de vie. Elle sera accessible par les escaliers existants et entourée de garde-corps métallique foncé;
 - Second étage :
 - Les garde-corps seront enlevés; en façade sur, le garde-corps sera remplacé par un métallique ton foncé;
 - Le jardin :
 - Une piscine de 640 X 340m (21,7m²) sera construite en avant de la parcelle; une terrasse (18,7m²) sera placée en partie sud de la piscine;
 - La parcelle sera réaménagée au niveau de l'allée carrossable ainsi qu'au niveau de l'entrée;

- Un car-port sera implanté en bordure du bois;
 - En terme d'esthétique :
 - Rez-de-jardin :
 - La baie située au niveau de la façade Est sera très légèrement agrandie;
 - La porte de garage sera remplacée par une porte d'entrée vitrée;
 - Rez-de-chaussée :
 - La porte d'entrée sera remplacée par une nouvelle porte en aluminium, ton foncé;
 - La façade sud sera fortement modifiée en ce qu'un mur rideau sera placé afin d'ouvrir les espaces de vie sur le jardin (châssis en aluminium, ton foncé); l'habillage de la façade sera également en métallique ton foncé;

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

- en matière de programme :
 - Le réaménagement des espaces intérieurs peut s'envisager en qu'elle permet une meilleur fluidité et agencement des pièces;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'extension du rez-de-chaussée et la construction de la terrasse sur pilotis peuvent également s'envisager en ce que ces constructions créent un lien avec la zone de jardin végétalisée, et ne portent pas atteinte aux spécificités de la zone Natura 2000 proche;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Les plantations prévues dans le projet sont insuffisantes selon l'avis du service communal de l'environnement;
 - Les plantations doivent être de type local et favorable à la biodiversité;
 - Des nichoirs seraient favorables à la biodiversité;
 - La piscine est prévue de type coque en béton sans fondamentalement s'inscrire dans le contexte de la proximité de la zone Natura 2000, bien qu'elle soit implantée du côté de la rue. Il n'y a pas lieu de se référer aux constructions de piscines, licites ou non, pour justifier la demande, vu les urgences des enjeux climatiques à mettre en œuvre;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le garage existant est préservé, mais le stationnement est augmenté par l'aménagement d'un car-port à proximité directe de la zone Natura 2000, ce qui ne peut se concevoir vu ce qui précède et vu que la pénétration de la circulation automobile vers l'arrière des parcelles n'est pas à encourager;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Les plans introduit ne fournissent pas suffisamment d'information en terme de la gestion des eaux de pluies; considérant que la parcelle se situe à proximité d'un parc à haute valeur biologique, il y a lieu de nous fournir un plan de la gestion des eaux :
 - Le RCU eaux doit être respecté en ce que la gestion de toutes les eaux de façon intégrées sur la parcelle;
 - Les eaux usées doivent être gérées de façon exemplaire (microstation et système de dispersion horizontal);
 - Des plans relatifs aux réseaux de gestion des eaux usées et de pluies doivent être joints au dossier;
 - Les installations techniques (PAC, microstation d'épuration, système de dispersion des eaux épurées,...) doivent faire l'objet d'une demande de permis d'environnement;
- en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux :
 - La pose nouvelles fenêtres sans croisillons contrastes avec les fenêtres en bois composées de croisillons;
 - Toutefois, cette intervention modernise la maison et permet un apport en lumière naturelle généreux;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription particulière 16 al.2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres) :
 - la maison est située entièrement dans la zone de 30 mètres de servitude au pourtour du Bois de Buysdelle, ce qui nécessite des précautions supplémentaires en matière de gestion du bâti et du cadre paysager :
 - le projet augmente la volumétrie de moins de 20% (de 850,5 à 952,6 m³ soit 10%),
 - l'emprise bâtie demeure identique;
 - la superficie imperméable passe de 121m² à 171m²;
 - la reconstruction est dans la zone de pourtour des bois, dans le respect de la clause des 20% d'augmentation de volume;
 - les constructions respectent dans l'emprise de la maison existante sauf la piscine et le car-port;
 - le projet de par ses aménagements extérieurs porte atteinte à la zone Natura 2000, et il s'indique de :
 - renoncer au car-port tel que proposé, la maison disposant d'un garage intérieur;
 - renoncer à l'aménagement de la piscine et de ses abords tels que proposés en optant pour un étang de baignade non chauffé avec filtration naturelle, et fond non bétonné;
 - revoir le système de gestion des eaux (usées et de pluie) en prévoyant une micro station d'épuration vu que la voirie ne sera pas équipée d'un égout public, et en introduisant un permis d'environnement;

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

- renoncer au car-port tel que proposé, la maison disposant d'un garage intérieur et procéder au réaménagement paysager et de pleine terre à cet endroit;
- renoncer à l'aménagement de la piscine et de ses abords tels que proposés en optant pour un étang de baignade non chauffé avec filtration naturelle, et fond non bétonné, et supprimer les terrasses périphériques;
- revoir le système de gestion des eaux (usées et de pluie) en prévoyant une micro station d'épuration vu que la voirie ne sera pas équipée d'un égout public, et en introduisant un permis d'environnement;
- répondre aux conditions émises par Bruxelles Environnement et par le Service Communal de l'Environnement en matière de gestion des espaces paysagers;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations de la maison et le réaménagement de la parcelle peuvent s'envisager;
- d'être accessoires en ce que le projet s'accordera davantage à la proximité avec la Zone Natura 2000;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/12/2024
objet n° 02

Dossier 16-47533-2024 - Enquête n° 236-24

Situation : Avenue Napoléon 146-148

Objet : transformer et agrandir une maison d'habitation unifamiliale implantée en lot de fond, et mettre en conformité les aménagements de modification du relief du sol en zone avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47533-2024 introduite en date du 23/04/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et agrandir une maison d'habitation unifamiliale implantée en lot de fond, et mettre en conformité les aménagements de modification du relief du sol en zone avant sur le bien sis avenue Napoléon 146-148;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 48bis&ter - SUD/EST - approuvé par AGRBC en date du 10/06/1993, et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 0.7 : Plantations existantes, art. 1.3 : Implantation, et art. 13.0 : Zones de jardins (pour la mise en conformité de la zone avant);
 - art. 2.3.3 (implantation) et art. 2.3.4 (gabarit) pour la construction arrière;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2024 au 02/12/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

23/04/2024 : dépôt de la demande;

12/06/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/09/2024: réception des compléments;

12/11/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

13/11/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

18/11/2024 au 02/12/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/12/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 02/12/2024 :
 - Considérant qu'il est prévu de rajouter une CEP de 3.000 litres;*
 - Avis favorable si le trop-plein de la CEP s'infiltre dans le jardin (mare, noue, drain,...);*

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le bien est situé le long de l'avenue Napoléon, dans le tronçon compris entre l'avenue des Eglantiers située au Nord et l'avenue du Prince d'Orange, située au Sud;

- La parcelle figure une maison existante implantée sur un « terrain de fond » et une zone non bâtie à l'avant;
- La surface de « terrain de fond », ainsi que celle du « terrain à front de l'avenue » faisant partie de la même parcelle, ne présentent pas la surface minimale requise par les prescriptions du PPAS pour la création d'une parcelle autonome (14 ares au minimum);
- Cette situation parcellaire n'empêche cependant pas la construction de plusieurs logements sur cette parcelle;
- La villa existante est implantée à moins de 5 mètres des limites latérales et à plus de 40 mètres à compter de l'alignement, ce qui engendre l'application des règles propres aux constructions sur lot de fond;
- La maison a fait l'objet de plusieurs agrandissements en dérogation au plan particulier d'affectation du sol. Elle présente de belles caractéristiques architecturales et patrimoniales découlant de sa période de construction (permis d'urbanisme datant de 1933), sans pour autant être inscrite à l'inventaire légal du patrimoine architectural;
- La partie de parcelle à l'avant n'est pas bâtie et est aménagée de manière paysagère;

Considérant l'historique de la parcelle et la demande de permis d'urbanisme n° 16-38286-2008 visant la transformation de la maison :

- La rénovation, avec restructuration spatiale interne, et l'extension de la villa au 1^{er} étage en vue de créer 1 chambre et 1 salle de bains supplémentaires ainsi que la modification de baies;
- Situait cette extension (complément de l'étage autorisé par le permis d'urbanisme 33.142) au-dessus d'une petite partie de toiture plate, située au Nord de la maison la plus proche;
- Dérogeait, de ce fait, aux règles d'implantation (article 1.3 : non-respect de la pyramide à 35°) sans toutefois augmenter l'emprise autorisée par le permis d'urbanisme n°33.142;

Considérant l'historique de la parcelle et la demande de permis d'urbanisme n° 16-44183-2018 visant la mise en conformité des aménagements réalisés à l'avant de la parcelle :

Considérant que la demande visait la mise en conformité de :

- la modification du relief du sol entre la terrasse de la maison et la parcelle attenante du côté de la rue;
- la pose d'éléments de soutènement et de stabilisation le long de cette limite séparative et le long du chemin d'accès situé sur la gauche de la parcelle;

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

- abaisser le mur de soutènement de manière à limiter la rehausse de terrain à 50cm maximum à la limite séparative entre les 2 lots de la copropriété et ce, sur toute sa longueur jusqu'à la limite séparative latérale;
- assurer la plantation de la parcelle de manière à assurer une transition harmonieuse entre les deux zones de copropriétés;

Considérant que cette demande de permis d'urbanisme n'a pas abouti et a été laissée sans suite;

Que les aspects y relatifs sont intégrés dans le présent dossier et nécessitent d'être à nouveau considérés;

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

- La demande de permis d'urbanisme porte sur l'extension de la maison unifamiliale. Le projet consiste à agrandir la maison en étendant légèrement une pièce au rez-de-chaussée et en ajoutant une chambre à l'étage permettant d'avoir cinq chambres pour une famille avec enfants. Cette extension s'inscrit dans le prolongement de la maison existante d'origine datant de 1933 côté Nord- Est (arrière) et contre l'extension datant de 1998 en harmonie tant au niveau volumétrique que pour les matériaux utilisés. Cette extension comprend au rez : une grande pièce servant de bureau ou d'atelier d'artiste et à l'étage : une chambre avec sa pièce douche/wc attenante;
- Mettre en conformité les aménagements effectués en zone avant en y intégrant des interventions paysagères;

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

- Le projet propose de transformer et d'agrandir la maison, tout en l'inscrivant dans les objectifs de développement durable, et en respectant son intégrité patrimoniale;
- Le projet d'extension porte sur la partie de la maison ayant été transformée en 1998 et ne modifie pas la partie d'origine ;
- Le projet propose une intégration paysagère des éléments de soutènement placés dans la zone avant de la parcelle. Ces aménagements ont permis d'aplanir le terrain arrière sans perturber à outrance le relief environnant. Toutefois il y aurait lieu de renforcer davantage les aménagements paysagers de ces abords afin de mieux pouvoir les intégrer ;

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

- en matière de programme :
 - La maison conserve son programme d'habitation unifamiliale et ses qualités d'habitabilité sont favorisées;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet architectural est conçu dans un souci d'intégration maximum vis-à-vis de l'habitation existante et de son environnement. Il conserve également la hiérarchie des volumes et l'extension sera limitée à l'arrière de la maison, au sein de sa partie agrandie en 1998 et donc non d'origine ;
 - Le parti est donc d'agrandir la maison sur un étage recouvert d'une toiture plate qui a la même hauteur que celle de la maison existante d'origine, avec le même détail de rive reprenant l'esprit architectural de l'époque. L'extension de 1998 est un peu plus basse, mais il semble plus approprié de rester au même niveau que celui de la façade nord de l'entrée pour plus de continuité et de fluidité;
 - Les matériaux de façades sont identiques aux matériaux de l'habitation existante à savoir : les murs sont prévus en cimentage peint en blanc, les rives en zinc ton noir, les châssis aluminium ton noir s'inscrivant dans le langage de la période de construction de l'immeuble ;
 - Actuellement, au quotidien, la porte d'entrée la plus utilisée est celle se situant dans l'extension de 1998, à l'arrière, près du bureau. L'idée avec le projet d'extension est de restituer sa valeur à l'entrée principale de l'époque et de la ramener au centre de l'habitation. De redonner son sens, son identité et sa beauté au hall d'entrée, tant par sa volumétrie que par sa position centrale au sein de la maison;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet de mise en conformité des aménagements en zone avant, tend à aplanir le terrain vers l'Ouest, ce qui engendre le développement d'un système de soutènement relativement conséquent le long de la limite séparative de la zone avant, laquelle est bâtissable;
 - La modification du relief du sol engendre un surplomb d'approximativement 1 mètre à la limite de copropriété, préjudiciable à l'utilisation et la privacité de la zone en contrebas;
 - La règlementation urbanistique autorise, sans demande, une modification de nivellement de terrain de 0,50 m. La régularisation porte donc sur une modification de terrain de 0,50 m de plus que la limite autorisée;
 - Etant donné que les plantations sont bien enracinées et forment un bel ensemble, il serait très dommageable de couper ce mur de soutènement de 50 cm car cela impliquerait de devoir enlever toute cette belle végétation pour diminuer le niveau de 50 cm en enlevant les terres;
 - La proposition faite pour ne pas endommager le jardin et les plantations serait de garder ces éléments béton, de les peindre en noir pour qu'ils soient dans l'ombre de la végétation que à faire pousser et de les recouvrir par des plantes grimpantes de type lierre qui cacheraient le mur. De cette manière, il se fondrait dans le paysage et serait presque inexistant voir invisible. L'ensemble redeviendrait complètement vert et harmonieux. Il serait par contre plus judicieux de doubler le mur par la plantation d'une haie à l'avant-plan ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - La maison ne dispose pas de garage privatif, mais d'une zone de stationnement et de manœuvre à l'arrière de la maison (graviers). L'extension empiète légèrement sur cet aménagement qu'il s'indique dès lors de revoir en le limitant significativement et en y favorisant les massifs de plantations et de pleine terre ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Les infrastructures existantes sont conservées et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal relatif à la gestion des eaux de pluie;
 - Toutefois, le projet prévoit la mise en œuvre d'une citerne de récupération des eaux de pluie d'une capacité de 3.000 litres, ce qui est appréciable, pour autant que son trop plein ne soit pas dirigé vers le réseau d'égouttage public afin de ne pas le surcharger;

○ en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux :

- La demande est accompagnée d'un reportage photographique permettant d'apprécier les aspects patrimoniaux de la maison, mais également ses qualités spatiales;
- La demande s'inscrit dans le respect des codes typologiques de la période de construction de la maison et permet de conserver la lecture de ses éléments d'origine;
- L'extension projetée n'a pas d'impact sur le caractère d'époque de celle-ci. L'extension s'intègre totalement dans le style de la maison existante. L'extension projetée est prévue dans le prolongement de l'extension datant de 1998, n'ayant pas d'impact sur la maison d'origine datant de 1933. Tous les éléments architecturaux intérieurs restent dans le style d'époque;

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 - dérogations au PPAS n° 48 bis & ter :
 - art. 0.7 : Plantations existantes : les plantations existantes ont été supprimées au droit des travaux de modification du relief du sol en zone avant, ce qui n'a plus eu pour effet d'assurer une transition harmonieuse entre les zones. Depuis 2008, de nombreuses plantations ont été réalisées, ce qui permet de rencontrer les objectifs de la prescription;
 - art. 1.3 : Implantation : les dispositifs de soutènement sont implantés au droit de la limite avant de la copropriété et à moins de 5 mètres des limites séparatives de la parcelle afin d'aplanir légèrement le terrain arrière, ce qui peut se justifier ;
 - art. 13.0 : Zones de jardins : le mur séparatif constitue une construction à l'impact non négligeable qui ne peut être assimilé à une petite construction directement complémentaire à l'affectation de la zone. Cependant afin d'en limiter l'impact, il y a lieu de renoncer à sa mise en peinture en noir et de le doubler par la plantation d'une haie vive à l'avant-plan ;
 - Pour l'ensemble de ces trois articles, la dérogation concerne principalement le recul latéral de la limite parcellaire qui doit être de minimum 5 m, ce muret de soutènement sort de ce périmètre sur sa partie droite du côté du voisin n° 150;
 - Cette dérogation sollicitée se justifie par le fait que la végétation crée un ensemble harmonieux. Le muret de soutènement permet de retenir les terres sur lesquelles la végétation s'est développée;
 - art. 2.3.3 : implantation : l'implantation de l'extension sort de la zone dont le périmètre est défini par une ligne parallèle à la limite mitoyenne tracée à une distance de 10 m de celle-ci. Cette dérogation sollicitée se justifie par le fait que la maison existante sort déjà de cette zone. La nouvelle extension projetée reste dans l'alignement des façades de la maison existante, sortant donc de la zone de bâtisse mais n'en sort pas davantage. De plus, les calculs de ventilation de densité font apparaître une surcharge de taux bâti pour la zone arrière de 0,36 au lieu de 0,25, mais du fait du caractère non bâti de la zone avant, le calcul P/S global de la parcelle est de 0,21, ce qui est acceptable et lié à la présence de la construction existante à l'arrière et du fait que son extension soit prévue à l'étage ce qui n'encourage pas l'étalement bâti. Il est néanmoins nécessaire de préciser que cette extension consiste en la dernière augmentation volumétrique possible pour cette maison ;
 - art.2.3.4 : gabarit : le volume de l'extension sort du gabarit de forme pyramidale à 35° qui est établie à partir du niveau naturel du sol au droit des limites mitoyennes de la parcelle. Cette dérogation sollicitée se justifie par le fait que la maison existante sort déjà de ce gabarit. La nouvelle extension projetée reste au même niveau que celui de la maison existante, sortant effectivement du gabarit imposé par le PPAS mais n'en sort pas davantage que la maison existante. Cependant, toutes les constructions existantes se situant dans les parcelles voisines dans un rayon de 50 mètres ont cette même configuration d'implantation et de gabarit, de manière générale ce sont des maisons construites antérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS 48 bis & ter;

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

- renforcer les aménagements paysagers de la zone de manœuvre et de stationnement à l'arrière de la maison, en y limitant significativement les aménagements en graviers et en favorisant les zones plantées paysagères et de pleine terre ;

- renoncer à la mise en peinture en noir de la face avant du mur de soutènement, et prévoir la plantation d'une haie vive à l'avant-plan ;
- raccorder le trop-plein de la citerne de récupération des eaux de pluie à un système permettant l'infiltration des eaux dans le jardin (drain, noue, mare, ...) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations de la maison peuvent s'envisager ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les impacts du projets seront réduits ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article(s) n°0.7, 1.3, 13.1, 2.3.3 et 2.3.4 - 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 18/12/2024
objet n° 03

Dossier 16-47618-2024 - Enquête n° 247/24

Situation : Avenue Vanderaey 159A

Objet : rénover et transformer une maison unifamiliale mitoyenne (réaménager le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, rehausser l'annexe arrière au niveau du 2^{ème} étage, transformer la toiture à versants et créer une terrasse en façade arrière, remplacer les châssis avant et arrière et isoler thermiquement la façade arrière) et mettre en conformité la zone de recul

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47618-2024 introduite en date du 19/06/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et transformer une maison unifamiliale mitoyenne (réaménager le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, rehausser l'annexe arrière au niveau du 2^{ème} étage, transformer la toiture à versants et créer une terrasse en façade arrière, remplacer les châssis avant et arrière et isoler thermiquement la façade arrière) et mettre en conformité la zone de recul pour le bien sis avenue Vanderaey 159A;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit " § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :
 - 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain;
 - 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. ", en ce que l'isolation de la façade arrière (14 cm) accentue le dépassement en profondeur du profil mitoyen le plus profond (sis au n°159) au 1^{er} étage (mais ne dépasse pas de plus de 3 mètres (213 cm) le profil mitoyen le moins profond) et dépasse également le profil mitoyen le plus profond (sis au n°159) de 33 cm (19 + 14 cm) au 2^{ème} étage. Les modifications du versant arrière de la toiture implique une rehausse du mitoyen qui génère également le non-respect de l'article 4;

- non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit " § 1. La toiture répond aux conditions suivantes :
 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence;
 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut. Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse.", en ce que le profil projeté de la façade arrière, après isolation, dépasse en hauteur le profil du mitoyen situé au n°159. Les modifications du versant arrière de la toiture implique une rehausse du mitoyen qui génère également le non-respect de l'article 6;
- non-respect de l'article n°11 " Aménagement et entretien des zones de recul » qui prescrit " § 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions. La zone de recul est régulièrement entretenue.", en ce que la zone de recul a presque été entièrement minéralisée et imperméabilisée et est utilisée à des fins de stationnement;

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 18/11/2024 au 02/12/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Impact sur les espaces privatifs des propriétés voisines en ce que la rehausse de la toiture en partie arrière, avec terrasse, surplomberait plusieurs jardins de l'îlot;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

Vu que la demande est soumise à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué pour les motifs suivants :

- Dérogation au Titre II article 10 (éclairage naturel);

Considérant que cette dérogation n'entraîne pas la tenue de mesures particulières de publicité et qu'après analyse, il s'avère de plus que celle-ci est nulle et non-avenue (situation préexistante de droit);

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

19/06/2024 : dépôt de la demande;

30/07/2024 : 1^{er} accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/08/2024 : réception des compléments;

26/09/2024 : 2^{ème} accusé de réception d'un dossier incomplet;

30/09/2024 : réception des compléments;

13/11/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS;

18/11/2024 au 02/12/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/12/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

○ l'avis du Service de l'Environnement émis le 09/12/2024 et libellé comme suit :

« Considérant le projet à savoir :

- réaménager le rez-de-chaussée;
- transformer la cuisine et le wc des invités au R+1;
- rehausser l'annexe arrière au R+2 (SDB);
- transformer la toiture à versants (aménagement grande chambre et SDD);
- remplacer les châssis avant et arrière;
- isoler thermiquement la façade arrière;
- un aménagement imperméable devant la maison;

Considérant que des colonies de moineaux, martinets et hirondelles sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région,

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

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

Nichoirs martinets

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

Nichoirs moineaux

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

Nichoirs rouges-queues :

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

Nichoirs hirondelles

- Le nichoir peut être placé sous les pentes du toit ou sous d'autres avancées "surplombantes" à l'extérieur des bâtiments. Évitez cependant d'installer le nichoir juste au-dessus d'une entrée ou trop près d'une route et préférez un endroit bien dégagé sous l'avancée d'un toit. Vous pouvez utiliser une planche à fientes en-dessous du nid pour éviter certains désagréments tels que les souillures de façade ou autres inconvénients.
- HAUTEUR : le nichoir est à placer à 2 m du sol au minimum, l'idéal étant plus haut.
- ORIENTATION : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il vaut mieux éviter le plein soleil et qu'il soit protégé de la pluie.
- INFOS COMPLÉMENTAIRES : les hirondelles étant très fidèles aux lieux qu'elles occupent, il peut s'écouler un certain temps avant que les nichoirs soient occupés, mais une fois qu'ils le sont, il est possible d'accueillir une colonie illimitée d'hirondelles.
- ASTUCE : les nids sont plus rapidement adoptés lorsqu'ils sont fixés sur un fond clair ou en bois, plus ressemblant à leur habitat naturel.

- *ENTRETIEN : les coques de nid en béton de bois sont particulièrement solides et ne devraient pas pourrir. Cependant, il est plus sûr de vérifier chaque année le nichoir, notamment les fixations des planches à équerre. Le nettoyage du nid n'est généralement pas indispensable avant plusieurs années d'utilisation.»;*

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 13/11/2024, émis le 06/12/2024 et libellé comme suit :
« Les transformations projetées n'auront pas d'impact négatif sur les vues vers et depuis la maison Sèthe classée. Le bien concerné par la demande fait néanmoins partie d'une enfilade homogène et présente une architecture caractéristique des années 1950. La CRMS recommande de conserver les portes d'entrée et du garage existantes, ou à tout le moins de s'en inspirer pour les nouveaux modèles (composition, rapport plein et vide). Les documents joints au dossier sont en effet peu clairs en ce qui concerne les nouveaux modèles. »;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, le bâti y est implanté en mitoyenneté et en recul;
- Dans ce quartier, l'avenue Vanderaey constitue une voirie locale recouverte de pavés. Elle présente la caractéristique d'être sinueuse et en pente. Sa perspective est densément végétalisée;
- En raison du relief ascendant depuis l'avenue vers l'intérieur d'îlot, les jardins sont plus hauts que le niveau situé à rue;
- La maison d'habitation unifamiliale est une construction mitoyenne implantée en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Vanderaey, elle présente un gabarit REZ+2+toiture à versants;
- La maison de droite (n°159) présente un gabarit REZ+2+toiture plate;
- La maison de gauche (n°159B) présente également un gabarit REZ+2+toiture à versants;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est cadastrée section E n°65 S 9 et présente une superficie de 1 a 90 ca (190 m²) selon extrait récent;
- La zone de recul est presque totalement imperméabilisée en situation de fait;
- Le bien est issu du permis d'urbanisme n° 16-21.037-1959 délivré le 15 octobre 1959;
- Les plans (PU 04) de la situation de droit (PU n° 16-21.037-1959) présentent :
 - au rez-de-chaussée (donnant au niveau de la rue en façade avant) : en partie gauche de l'immeuble (aligné sur le voisin de gauche au n°159B), un garage pour un véhicule et en partie droite (aligné sur le voisin de droite au n°159), la porte d'entrée de l'habitation, un hall et cage d'escalier vers le 1^{er} étage. A l'arrière, un local charbon et une chaufferie donnant accès à un escalier extérieur en façade arrière menant au jardin;
 - au 1^{er} étage (bel-étage) : cage d'escalier et palier desservant un WC séparé, les pièces de vie (living en façade avant) et salle-à-manger et cuisine en façade arrière;
 - au 2^{ème} étage : cage d'escalier et palier desservant les pièces de nuit à savoir 2 chambres en façade avant, une chambre et une salle-de-bain en façade arrière. Une plateforme couvre une partie de la cuisine située à l'étage inférieur;
 - combles : cage d'escalier desservant un grenier se développant sur toute la surface des combles;
 - en façade avant : briques (Paepensteen) pour le parement avec soubassement en moellons, menuiseries extérieures et porte de garage en bois, tuiles de teinte rouge à double emboîtements;
 - abords : la zone de recul est prévue avec un revêtement dallé pour l'accès carrossable au garage situé à gauche ainsi que pour l'accès piéton à la porte d'entrée située à droite et présente des zones plantées (vers le mitoyen de gauche, vers le mitoyen de droite et entre l'accès carrossable au garage et l'accès piéton à l'habitation);
- Les plans (PU 02) de la situation de fait présentent :
 - au rez-de-chaussée (niv 0.00) (donnant au niveau de la rue en façade avant) : en partie gauche de l'immeuble (aligné sur le voisin de gauche au n°159B), un garage pour un véhicule et en partie droite (aligné sur le voisin de droite au n°159), la porte d'entrée de l'habitation, un hall d'entrée et cage d'escalier vers le 1^{er} étage. A l'arrière, un local cave et une buanderie donnant accès à un escalier extérieur en façade arrière menant à la terrasse située au 1^{er} étage;
 - au 1^{er} étage (bel-étage) (niv + 2.46) : cage d'escalier et palier desservant un WC séparé, les pièces de vie (living) et cuisine en façade arrière. Une terrasse située au niv + 2.31 a été aménagée en façade arrière et donne accès via un escalier au jardin situé plus haut. Un petit auvent a été installé en façade arrière et couvre une partie de la terrasse;
 - au 2^{ème} étage (niv + 5.48) : cage d'escalier et palier desservant les pièces de nuit à savoir chambre n°1 (14,1 m²) et bureau (6,6 m²) en façade avant, une chambre (n°2) (13,8 m²) et une salle-de-bain avec WC en façade arrière. Une plateforme couvre une partie de la cuisine située à l'étage inférieur;

- combles : cage d'escalier desservant une chambre (n°3) (16,5 m²) avec lavabo se développant sur toute la surface des combles;
- en façade avant : briques de terre cuite rouge pour le parement avec soubassement en moellons, menuiseries extérieures (aux étages) et porte de garage en bois, porte d'entrée en acier vitré peint en blanc, encadrements de baies et seuils de fenêtre en pierre blanche, tuiles de terre cuite de teinte rouge;
- abords : la zone de recul est presque entièrement minéralisée hormis quelques zones plantées;
- Le reportage photographique, illustrant la situation de fait, fait figurer :
 - la présence de panneaux solaires installés sur le versant arrière de la toiture principale;
 - la présence d'une plateforme au droit de la terrasse en façade arrière au niveau du 1^{er} étage couvrant l'escalier extérieur menant au rez-de-chaussée en façade arrière;
 - la présence d'un auvent (structure légère) installé en façade arrière qui couvre une partie de la terrasse située en façade arrière au niveau du 1^{er} étage;

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

- La rénovation et transformation d'une maison unifamiliale mitoyenne prévoyant :
 - le réaménagement du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage;
 - la hausse de l'annexe arrière au niveau du 2^{ème} étage;
 - la transformation de la toiture à versants en façade arrière;
 - la création d'une terrasse au niveau des combles en versant arrière;
 - le remplacement des châssis en bois en façade avant et arrière par des châssis en aluminium laqué de ton blanc;
 - l'isolation thermique de la façade arrière;
- La mise en conformité de la zone de recul;

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

- Les plans (PU 03) de la situation projetée présentent :
 - au rez-de-chaussée (niv 0.00) (donnant au niveau de la rue en façade avant) : en partie gauche de l'immeuble (aligné sur le voisin de gauche au n°159B), un garage pour un véhicule et en partie droite (aligné sur le voisin de droite au n°159), la porte d'entrée de l'habitation, un hall d'entrée et cage d'escalier vers le 1^{er} étage. A l'arrière, un local cave et une buanderie avec cour anglaise en façade arrière. Les équipements techniques (chaudière et boiler) sont installés sous la volée de l'escalier;
 - au 1^{er} étage (bel-étage) (niv + 2.46) : cage d'escalier et palier desservant un WC séparé et les pièces de vie (living 36,1 m²) et cuisine en façade arrière. La terrasse située au niv + 2.31, déjà présente en situation de fait en façade arrière, donne accès via un escalier au jardin situé plus haut;
 - au 2^{ème} étage (niv + 5.48) : cage d'escalier et palier desservant les pièces de nuit à savoir chambre n°1 (14,1 m²) et bureau (6,6 m²) en façade avant, une chambre (n°2) (13,8 m²) et une salle-de-bain étendue en façade arrière en aplomb d'une partie de la cuisine située à l'étage inférieur. Un WC séparé (n°2) est aménagé et est directement accessible depuis le palier;
 - combles : cage d'escalier desservant une chambre (n°3) (15,7 m²) avec salle de douche attenante et une terrasse neuve aménagée dans le versant situé en façade arrière;
 - en façade avant : briques de terre cuite rouge pour le parement avec soubassement en moellons, menuiseries extérieures et porte de garage en aluminium laqué blanc, encadrements de baies et seuils de fenêtre en pierre blanche, tuiles de terre cuite de teinte rouge;
 - abords : la zone de recul est presque entièrement minéralisée hormis quelques zones plantées;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve le programme de la maison unifamiliale et ne suscite pas de remarque;
 - la nomenclature et la typologie de la maison unifamiliale sont conservées et ses qualités d'habitabilité seront améliorées au niveau de l'extension de la salle de bain au 2^{ème} étage en façade arrière et au niveau de la transformation volumétrique des espaces sous toiture (combles) en versant arrière;
 - l'accès à l'escalier extérieur en façade arrière menant à la terrasse située au 1^{er} étage depuis la buanderie située au rez-de-chaussée est supprimé. Une petite cour anglaise est prévue en façade arrière et ne suscite pas de remarque;

- en matière d'implantation, de gabarit et d'esthétique :
 - en façade avant, les menuiseries extérieures et la porte de garage en bois sont remplacées par des menuiseries en aluminium laqué de ton blanc. Aucun détail n'est prévu quant à leur configuration ni leur typologie au niveau du rez-de-chaussée, en effet, n'apparaissent sur les élévations de la situation projetée que les pointillés correspondant aux éléments existants supprimés;
 - l'extension de la salle de bain au 2^{ème} étage en façade arrière en aplomb de l'annexe existante à l'étage inférieure n'implique pas de rehausse du mitoyen au droit du bâtiment sis au n°159 car l'extension vient s'adosser au volume bâti existant en mitoyenneté (déjà plus profond dans sa configuration au droit du 2^{ème} étage);
 - la transformation volumétrique des espaces sous toiture (combles) prévoit le redressement du versant arrière (uniquement) de la toiture inclinée existante impliquant une rehausse du mur mitoyen au droit du bâtiment sis au n°159. Cette rehausse telle qu'indiquée en plan est de l'ordre de 208 cm en hauteur et de 401 cm en profondeur. La note explicative stipule que l'accord des voisins a été obtenu pour ce point mais aucun document n'a été joint au dossier à ce sujet;
 - les modifications de volume en façade arrière de l'immeuble concerné par l'objet de la demande ne sont pas visibles depuis l'espace public;
 - la création d'une terrasse au niveau des combles en versant arrière implique des vues avec « effet mirador » au niveau de l'intérieur de l'îlot et des parcelles voisines. L'habitation disposant déjà d'une terrasse et d'un jardin au niveau du bel-étage en façade arrière, l'ajout de cette seconde terrasse en toiture, attenante à une chambre située sous combles, ne semble pas correspondre au bon aménagement des lieux;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul est presque entièrement minéralisée hormis quelques zones plantées, non conformément aux plans de la situation de droit, ce point se doit d'être amélioré. La mise en conformité en l'état de la situation existante de fait ne pouvant pas être autorisée et l'octroi de la dérogation n'étant donc pas admissible;
 - la terrasse existante en situation de fait au 1^{er} étage en façade arrière (et en situation projetée inchangée) n'est pas conforme à la situation de droit du permis délivré en 1959 mais cette situation est préexistante depuis au moins 1996 (analyse vues BruCiel). Cet aménagement a permis de dégager la façade arrière, celle-ci étant moins enclavée. Ce point ne suscite pas de remarque;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien se situe en zone d'accessibilité de type B;
 - le garage existant est maintenu au sein de l'immeuble et ne suscite pas de remarque;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet ne présente pas d'augmentation de la superficie imperméable de plus de 30 m² ce qui n'entraîne pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
- en matière de considérations énergétiques et d'installations techniques :
 - l'isolation de la façade arrière est une démarche à encourager et ne suscite pas de remarque, le débord en profondeur et l'épaisseur de l'isolant (14 cm) étant raisonnables;

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) :
 - l'isolation de la façade arrière (14 cm) accentue le dépassement en profondeur du profil mitoyen le plus profond (sis au n°159) au 1^{er} étage (mais ne dépasse pas de plus de 3 mètres (213 cm) le profil mitoyen le moins profond) et dépasse également le profil mitoyen le plus profond (sis au n°159) de 33 cm (19 + 14 cm) au 2^{ème} étage. L'isolation par l'extérieur étant une démarche à encourager et au vu de la configuration existante des lieux (autant au 1^{er} étage qu'au 2^{ème} étage), la dérogation semble acceptable pour ce point;
 - les modifications du versant arrière de la toiture implique une rehausse du mitoyen qui génère également le non-respect de l'article 4. La rehausse étant raisonnable et non impactante en terme d'ombre portée vers le voisin de droite, la dérogation peut s'envisager;

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - o le profil projeté de la façade arrière, après isolation, dépasse en hauteur le profil du mitoyen situé au n°159. L'isolation par l'extérieur étant une démarche à encourager et au vu de la configuration existante des lieux, la dérogation semble acceptable pour ce point;
 - o les modifications du versant arrière de la toiture implique une rehausse du mitoyen qui génère également le non-respect de l'article 6. La rehausse étant raisonnable et non impactante en terme d'ombre portée vers le voisin de droite, la dérogation peut s'envisager;
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - o la zone de recul a presque été entièrement minéralisée et imperméabilisée et est utilisée à des fins de stationnement. La dérogation ne peut être admissible et il y a lieu de prévoir une remise en état de la zone de recul conformément à la situation de droit du permis délivré en 1959;

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

- o En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation et 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)) :
- o Les transformations projetées n'auront pas d'impact négatif sur les vues vers et depuis la maison Sèthe classée;
- o Il y a de se conformer à l'avis de la CRMS concernant la porte d'entrée et la porte de garage;
- o Il y a de prévoir une remise en état de la zone de recul de manière à améliorer la situation depuis les perspectives depuis l'espace public;

Considérant qu'au regard des dérogations à octroyer par le Fonctionnaire Délégué par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :

- o En ce qui concerne la dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU qui prescrit « *Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement. La superficie nette éclairante est de minimum 1/5^{ème} de la superficie plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12^{ème} de la superficie plancher. La superficie nette éclairante est définie à l'article 2, 5°* » en ce que les chambres n°1 (en façade avant) et n°2 (en façade arrière) situées au 2^{ème} étage présentent des superficies nettes éclairantes inférieures à 1/5 de la superficie de leurs planchers (à savoir pour la chambre n°1 : 1,70 m² et non 2,82 m² et pour la chambre n°2 : 2,10 m² et non 2,76 m²). Après analyse, il apparaît que ces dérogations étant préexistantes en situation de droit, celles-ci ne devaient pas être sollicitées et ce point ne doit donc pas faire l'objet d'octroi de dérogation (car la configuration des baies et des locaux concernés est présente en l'état depuis la construction de l'immeuble);

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

- o prévoir une remise en état de la zone de recul conformément à la situation de droit du permis délivré en 1959;
- o conserver les portes d'entrée et du garage existantes (et les rénover);
- o verduriser la toiture plate (non accessible) couvrant l'extension neuve créée au 2^{ème} étage (toiture verte extensive);
- o renoncer à la terrasse au niveau des combles en versant arrière et verduriser la toiture plate (non accessible - hormis pour son entretien);
- o supprimer le garde-corps (ferronnerie de teinte noire) lié à la terrasse prévue au niveau des combles en versant arrière (mais non autorisée) et prévoir une lisse devant le châssis coulissant de la chambre n°3;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- o d'être accessoires en ce qu'il s'agit d'adaptations mineures;
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'aménagement de la zone de recul se doit d'être revu et que la terrasse au niveau des combles en versant arrière est supprimée;

et

- o de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les adaptations à prévoir (au niveau de la zone de recul) permettront de rencontrer les prescriptions de l'article 11 du Titre I du RRU;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme au Titre I, articles n°4 et n°6 – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/12/2024
objet n° 04

Dossier 16-47718-2024 - Enquête n° 249/24

Situation : Rue du Bourdon 7

Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale, en vue d'y aménager deux logements, et créer une terrasse au 2^{ème} étage

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47718-2024 introduite en date du 19/08/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison unifamiliale, en vue d'y aménager deux logements, et créer une terrasse au 2^{ème} étage sur le bien sis rue du Bourdon 7;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2024 au 02/12/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

Vu que la demande est soumise à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué pour les motifs suivants :

- Dérogation au Titre II du RRU – article 4 : hauteur sous plafond des locaux sous combles;

Cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

19/08/2024 : dépôt de la demande;

13/09/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/10/2024 : réception des compléments;

18/11/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

13/11/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

18/11/2024 au 02/12/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/12/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement et émis le 10/12/2024 :

Considérant que des colonies de moineaux et martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région,

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

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

Nichoirs martinets

- Meilleure orientation : N – NE - E
- au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m
- Le martinet est un oiseau grégaire, il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs (au minimum 2 ou 3) sur la même façade, de préférence le plus près possible du sommet des bâtiments.
- Placer le nichoir le plus loin possible des fenêtres.

- Pour les nichoirs apposés, toutes les orientations conviennent, à condition de bénéficier d'un avant-toit ou de toute autre « avancée surplombante » suffisante, une corniche par exemple, qui protégera les nichoirs de la pluie et d'un long ensoleillement direct surchauffant. A défaut, le nichoir devra être équipé d'une double toiture inclinée à 45° (protection contre la chaleur et les prédateurs).
- Éviter la proximité immédiate d'arbres ou plantes grimpantes, qui exposeraient les occupants des nichoirs aux attaques de prédateurs, et constitueraient des obstacles dangereux (arbre, lampadaire, hampe de drapeau, picots anti-pigeons...) dans la trajectoire d'approche/d'envol (un martinet noir approche son nid à 60-70 km/h).
- Pour les nichoirs apposés sous les corniches, bien les coller sous celles-ci : une quinzaine de centimètres suffit pour que des pigeons viennent s'y reposer et souillent la façade et le trottoir.

Nichoirs moineaux

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 18/11/2024;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble forme l'angle avec la rue du Bourdon et une petite venelle piétonne rejoignant la chaussée d'Alseberg située au Nord;
- La maison se trouve à proximité du carrefour rue du Bourdon/chaussée d'Alseberg et chaussée de Drogenbos dans un quartier qui se redynamise, et non loin de la gare de Uccle Calevoet. L'accès à la maison se fait depuis la porte d'entrée rue du Bourdon à partir d'un trottoir de 60cm de large à côté d'une route avec un passage fréquent de voitures, camions, bus,...;
- La maison unifamiliale a accueilli un commissariat de police. Elle présente d'importantes traces de vétusté;
- L'immeuble présente un gabarit R+1+toiture. L'architecture des façades à rue est marquée par la présence de poutrelles métalliques de profil en U et agrémentées de rosettes en tôle découpée au-dessus des fenêtres;
- La petite façade dans la ruelle rue du Bourdon est recouverte d'un cimentage imitation parement alors que la façade rue du Bourdon laisse apparaître les briques y compris le retour de la 3^{ème} façade à partir du 1^{er} étage;
- Présence d'une corniche en bois avec mutules sur modillons. A l'angle des deux rues une porte en bois décorative d'origine A l'intérieur absence d'intérêt architecturale;

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

- Le projet porte sur l'aménagement de l'immeuble en deux logements pour répondre à une demande réelle de logements proportionnés, alors que l'immeuble n'offre actuellement pas d'espaces d'agréments extérieurs;
- La porte d'entrée rue du Bourdon est déplacée pour l'intégrer dans la petite façade rue du Bourdon afin de créer un accès plus serein et devant un espace urbain plus agréable formé par la placette du parvis de l'Eglise;
- Cette nouvelle entrée permet de redistribuer les deux logements de manière indépendante;
- Au sous-sol un espace local/poubelles et une cave pour chaque logement sont créés. Un local séparé pour les compteurs y est également aménagé;
- Au rez-de-chaussée aménagement d'un logement 1 chambre et d'un espace local vélos/poucettes. Ce logement présente cependant peu de qualités d'habitabilité car tourné uniquement sur une voirie très passante ;
- Au 1^{er} étage aménagement d'un duplex 3 chambres avec extension en toiture. Actuellement le mitoyen avec la maison n°9 présente deux étages : rez +1^{er}. La rehausse porte uniquement sur le mitoyen avec le garage et en façade à rue;
- Au 1^{er} étage se situent le séjour, la chambre des parents avec douche et un espace buanderie/chaudière et au deuxième étage aménagement de deux chambres enfants avec lavabo et d'une douche/WC. Depuis le hall le projet propose un accès à une terrasse de 11m² avec un recul de 190cm depuis l'axe mitoyen avec la maison n°9 et de 115cm avec zone à bacs à plantes depuis l'axe mitoyen avec le garage. La chambre 2 comprend deux velux 98/134 et la chambre 3 un velux 98/134 et une porte fenêtre qui donne accès à la terrasse. A l'aplomb de la cage d'escalier intégration d'une fenêtre de toit pour apporter un maximum de lumière naturelle;

- L'extension au 1^{er} étage sera recouverte d'un enduit sur isolation blanc et le reste de l'immeuble sera recouvert d'un enduit blanc afin de mettre en évidence les linteaux métalliques au-dessus des baies existantes;
- La chambre et salle de douche au rez-de-chaussée sera isolée par l'intérieur;
- Les châssis seront remplacés par des châssis bois et la nouvelle porte aura une représentation en référence à la typologie d'origine;
- La corniche sera restaurée ou remplacée à l'identique et la toiture conservera son aspect actuel avec l'intégration de fenêtres de toit;
- Les toitures seront isolées;
- Lors des travaux un sondage important sera réalisé pour vérifier la présence d'une citerne de récupération des eaux de pluie;

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

- Le projet propose d'inscrire cette maison dans les objectifs de développement durable et vise à une densification raisonnable du nombre d'unités, compte tenu de la localisation particulière du bien et de ses spécificités tant volumétriques que patrimoniales;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Le projet conserve le programme de logement au sein de l'immeuble et propose une répartition cohérente des deux unités d'habitation présentant de belles qualités d'habitabilité en ce qui concerne le logement supérieur, en limitant l'augmentation de superficie, ce qui rencontre les objectifs de la prescription;
 - Vu ce qui précède, il y a lieu d'envisager l'aménagement d'un équipement d'intérêt collectif au rez-de-chaussée, ce qui rencontrerait davantage les préoccupations liées au développement à court terme de ce quartier ;

Considérant qu'au regard de la dérogation au Titre II du RRU, le projet suscite les observations suivantes :

- La géométrie de la toiture et son hors équerre laisse la hauteur minimale interprétable;

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

- Renoncer à l'aménagement du logement du rez-de-chaussée au profit d'un équipement d'intérêt collectif. La restitution de la maison unifamiliale pouvant également s'envisager ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la densification de l'immeuble peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage en adéquation avec les spécificités des lieux ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'unité de logement du rez-de-chaussée, présentant peu de qualités d'habitabilité sera supprimée ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°4 du Titre II - 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 18/12/2024

objet n° 05

Dossier 16-47404-2024 - Enquête n° 250/24

Situation : Chaussée de Waterloo 1132 - 1134

Objet : modifier le permis d'urbanisme n° 16-42600-2015 visant la transformation de l'atelier arrière en logement : transformer le logement en vue de créer un espace autonome pour l'exercice d'une profession libérale - mettre en conformité les actes et travaux visés par le PV d'infraction U 2015/6 et périmés depuis le 29/08/2018 : Le maintien d'une terrasse couverte le long du pignon du 1134 chaussée de Waterloo, la démolition d'un hangar ouvert et la création d'un parking en intérieur d'îlot, la modification de la façade au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble à rue : changement de couleur de la façade (de blanc à vert) et des châssis en bois (de ton foncé à vert), changement de l'aspect de cette façade par l'emploi d'autres matériaux (cimentage remplacé par des panneaux en bois peints vert), création d'un portique en bois donnant accès à l'arrière de la parcelle

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47404-2024 introduite en date du 25/01/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis d'urbanisme n° 16-42600-2015 visant la transformation de l'atelier arrière en logement : transformer le logement en vue de créer un espace autonome pour l'exercice d'une profession libérale - mettre en conformité les actes et travaux visés par le PV d'infraction U 2015/6 et périmés depuis le 29/08/2018 : Le maintien d'une terrasse couverte le long du pignon du 1134 chaussée de Waterloo, la démolition d'un hangar ouvert et la création d'un parking en intérieur d'îlot, la modification de la façade au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble à rue : changement de couleur de la façade (de blanc à vert) et des châssis en bois (de ton foncé à vert), changement de l'aspect de cette façade par l'emploi d'autres matériaux (cimentage remplacé par des panneaux en bois peints vert), création d'un portique en bois donnant accès à l'arrière de la parcelle sur le bien sis chaussée de Waterloo 1132-1134;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
- application de l'article 126§11 du CoBAT: dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions:
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- 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 les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2024 au 02/12/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

25/01/2024 : dépôt de la demande;

27/09/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

02/10/2024 : réception des compléments;

18/11/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

13/11/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

18/11/2024 au 02/12/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/12/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat continu et hybride en fonction de l'époque de sa construction, bordant la chaussée de Waterloo, axe d'entrée de ville reliant de nombreuses anciennes maisons de village,
- La parcelle cadastrée 2^{ème} division Section D, n°347/G et 347/H, sur laquelle porte la demande présente une forme comprend :
 - À front de parcelle, une dent creuse non bâtie du côté gauche, donnant accès à d'anciens entrepôts en intérieur d'îlot, et une ancienne maison côté droit, étroite et de faible gabarit, soit R+1+toiture,
 - En intérieur d'îlot, des hangars, peu esthétique et en mauvais état tant du côté gauche de la parcelle, implantés derrière les petits jardins des immeubles implantés à front de voirie, que derrière la maison de la demande et ce jusqu'en fond de parcelle
- L'immeuble n°1134, sur lequel porte la demande, est une de ces anciennes maisons, à usage exclusif de restaurant, qui a fait l'objet de transformations sans permis, et notamment :
 - La transformation de la façade sous forme d'enseigne,
 - La création d'une terrasse sur le côté de l'habitation sous un ancien porche couvert,
- Les anciens entrepôts en intérieur d'îlot et implantés à gauche de la parcelle, ont également fait l'objet de transformations sans permis en deux logements peu habitables et de peu de qualité

Ces éléments ont fait l'objet d'un procès-verbal n° 2015/6, établi le 21/04/2015,

- L'immeuble voisin de gauche n°1126 comprend un commerce au rez-de-chaussée et des logements aux étages,
- La maison voisine de droite n°1136 comprend également un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages,
- La situation de droit de la parcelle, objet du permis n°16-34903-2000, précisait également de des plantations devaient être faite le long du mur mitoyen gauche de la parcelle, ce qui n'a pas été exécuté;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme n°16-42600-2015 telle qu'introduite se caractérisait comme suit :

- Elle conservait le commerce de type HORECA dans la maison de droite implantée en front de parcelle;
- Elle étendait la superficie HORECA en implantant une terrasse couverte sous un auvent implanté sur le côté gauche de la maison et dans sa partie arrière;
- Elle transformait les anciens entrepôts implantés en intérieur d'îlot derrière les jardins de l'immeuble n°1126, transformés sans permis en 2 logements et en restructure les espaces;
- Elle maintenait le parking en intérieur d'îlot, ainsi que les anciens entrepôts délabrés du fond de parcelle;

Considérant que cette demande suscitait les considérations générales suivantes :

- Le maintien du commerce HORECA et sa petite extension sous forme de terrasses couverte se conforme à la zone du PRAS dans laquelle se situe la demande;
- La petite terrasse de la demande est acceptable en raison de la superficie très réduite de cet établissement;
- La modification de façade du rez-de-chaussée en ce qui concerne la teinte et l'intégration de l'enseigne dans l'esthétique de la façade, conserve cependant la lisibilité de celle-ci et la cohérence de son ensemble, ce qui répond au bon aménagement des lieux;

- La création d'un studio et d'un logement 1 chambre tel que présenté crée une trop grande promiscuité et un manque d'intimité, d'autant que ces logements ont vue et accès par un parking, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux;
- La transformation de ces entrepôts en logements en intérieur d'îlot pourrait s'envisager, mais en créant un seul beau logement pour une famille nombreuse, avec jardin attenant;
- Le maintien du parking en intérieur d'îlot porte atteinte à la tranquillité du logement projeté et doit en conséquence être limité afin de créer une zone de transition sous forme de jardin, qui assure également la verdurisation de cet intérieur d'îlot;
- Les entrepôts doivent être rénovés pour accueillir les emplacements de parcage et assurer ainsi une meilleure intégration de ceux-ci;

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

- compléter le dossier de l'aménagement des étages de la maison à front de rue;
- supprimer un des logements en intérieur d'îlot et réaménager l'ensemble du volume bâti en un logement pour une famille nombreuse;
- lui adjoindre un jardin qui s'étendra depuis la façade latérale du dernier atelier en fond de parcelle et en prolongation de celle-ci jusqu'à la limite de parcelle de fond de l'immeuble implanté chaussée de Waterloo n° 1126, avec accès piéton différencié en revêtement de l'accès voiture;
- intégrer les emplacements de parcage dans les anciens entrepôts, rénover ceux-ci en améliorant leur esthétique;
- présenter un plan paysager (avec les emplacements de parcage) et verdurisé de l'ensemble de l'intérieur de l'îlot en plus des plantations imposées par le permis en vigueur;
- gérer les eaux pluviales du logement (minimum) in situ (par récupération de l'eau de pluie ou/et infiltration dans le sol) et compléter le dossier en fonction de ces éléments et de l'avis du Service Technique de la Voirie;
- modifier le formulaire de demande en conséquence;

Considérant que le permis d'urbanisme n'a pas été entamé, et qu'il est dès lors périmé de plein droit depuis le 29/08/2018, sauf en ce qui concerne la régularisation du logement :

En effet, ce permis d'urbanisme, dont l'objet était de mettre fin à une situation infractionnelle, détermine en effet la situation de droit dès lors qu'en vertu de l'article 101, §8 du COBAT, et en conformité avec la jurisprudence du Conseil d'Etat, un permis d'urbanisme ayant pour objet d'autoriser des actes et travaux mettant fin à une infraction n'est pas régi par les règles de la péremption;

Les aménagements complémentaires repris dans le permis d'urbanisme délivré consistaient en des adaptations afin de rectifier les infractions constatées par le PV ;

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

- La demande vise à présent à adjoindre au logement sollicité initialement un espace destiné à l'exercice d'une profession libérale. Afin de garantir la qualité du logement ainsi que sa privacité vis-à-vis de l'espace où s'exercera cette activité libérale, le projet propose un aménagement paysager de cet intérieur d'îlot avec la mise en place de deux jardins avec deux allées d'accès (1 pour le cabinet de profession libérale et 1 pour le logement) séparés entre eux et du parking par des haies. Un accès piéton est assuré depuis la rue et juxte l'entrée carrossable;
- Concernant le logement (103.70 m²) : Il est composé de 2 chambres et de généreux espaces de vie. Il bénéficie d'une grande zone de jardin privative ainsi que de 2 petites terrasses aménagées. Afin d'optimiser l'aménagement du logement, le projet propose que le bâtiment s'insère dans la pente du terrain permettant ainsi un jeu de demi-niveaux. Ces demi-niveaux rendent possible la superposition de la chambre 1 et du salon en préservant des bonnes qualités spatiales et sans augmentation de volume. Cependant il en résulte l'aménagement d'une chambre en demi-sous-sol, ce qui n'est pas à encourager ;
- Quant au cabinet destiné à la profession libérale (40 m²), il juxte le logement et s'intègre dans le gabarit existant. Cependant, la demande est muette quant à l'usage de cette fonction mixte par l'occupant du logement, afin de vérifier l'adéquation avec la prescription générale 0.12 du PRAS ;
- Les transformations sont l'occasion de simplifier et de clarifier l'expression de la façade, tout en profitant de la double hauteur que permet le volume existant. Concernant la matérialité, le projet propose des châssis en aluminium noir, un enduit sur isolant de teinte claire et des bardages en aluminium, ce qui est appréciable, vu le caractère dégradé du bien ;
- La demande conserve les autres aménagements visés par le PV d'infraction tels que :
 - Le maintien d'une terrasse couverte le long du pignon du 1134 chaussée de Waterloo;
 - la démolition d'un hangar ouvert et la création d'un parking en intérieur d'îlot;

- la modification de la façade au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble à rue : changement de couleur de la façade (de blanc à vert) et des châssis en bois (de ton foncé à vert), changement de l'aspect de cette façade par l'emploi d'autres matériaux (cimentage remplacé par des panneaux en bois peints vert), création d'un portique en bois donnant accès à l'arrière de la parcelle;
 - les aménagements qui précèdent étaient principalement liés à la fonction commerciale. Il n'est plus envisageable de les accorder vu les préoccupations acuelles d'usage raisonnable du sol et de sa perméabilité, et le développement de nombreux logements le long de cette rive de la chaussée ;

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

- le projet améliore les qualités d'habitabilité du logement licite implanté en intérieur d'îlot et permet une meilleure mixité de fonctions par la création d'un espace pour l'exercice d'une profession libérale, sans présenter de note socio-économique en justifiant les besoins ;
- le projet tend à légitimer des actes et travaux dont les autorisations sont périmées et ne peuvent s'envisager au regard des préoccupations d'aménagements urbanistiques actuelles, notamment la construction de parkings à l'arrière de la parcelle et les aménagements paysagers peu qualitatifs accompagnant la légitimité du logement arrière ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Il y a lieu de favoriser les aménagements paysagers de l'arrière de cette parcelle et limiter l'atteinte de la circulation automobile, en y supprimant les entrepôts vétustes en en y prévoyant la création de zones de pleine terre;
 - L'aménagement de l'espace pour l'exercice d'une profession libérale n'est pas justifié ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Le projet propose de réduire la superficie du logement et de lui adjoindre une activité mixte (espace pour l'exercice d'une profession libérale) sans préciser l'adéquation avec les objectifs de la prescription, la profession devant être exercée par l'occupant du logement ;
 - Le logement conserve de belles qualités d'habitabilité et un espace extérieur d'agrément qualitatif, qui le sera davantage de par la suppression des entrepôts vétustes;
 - La nouvelle chambre à coucher, prévue en demi sous-sol n'est pas à encourager à l'arrière de cette parcelle et en contrebas de la chaussée et du talus ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT: dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions:
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - la reconstruction des entrepôts ne peut s'envisager vu ce qui précède d'autant que le quartier profite de nombreux projets qualitatifs en vue d'y redynamiser le logement et le commerce à front de voirie;
 - les transformations accessoires apportées à la volumétrie de la maison arrière peuvent éventuellement s'envisager ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'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 :
 - la demande de la terrasse couverte en lieu et place du préau existant n'est pas à encourager en raison de son étendue, et moyennant la création d'un véritable jardin dans la majeure partie de cet intérieur d'îlot ;

Considérant, vu ce qui précède, que la demande de transformation et de mise en conformité d'actes et travaux infractionnels, telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/12/2024
objet n° 06

Dossier 16-47778-2024 - Enquête n° 251/24

Situation : Rue de Verrewinkel 290

Objet : mettre en conformité une maison unifamiliale mitoyenne 2 façades

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47778-2024 introduite en date du 03/10/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une maison unifamiliale mitoyenne 2 façades sur le bien sis rue de Verrewinkel 290;

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

Vu que la parcelle concernée par l'objet de la demande est située à moins de 20 mètres du site classé du Parc de la Sauvagère;

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

Vu que la demande se situe à proximité du Parc de la Sauvagère et du Kauwberg, sites classés et visés par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 »);

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

- la mise en conformité des interventions réalisées antérieurement au droit de cette habitation n'est pas susceptible d'impacter les sites Natura 2000 périphériques;
- la façade arrière de la maison sise au n°290 est située à une distance de plus de 40 mètres par rapport à la limite du Parc de la Sauvagère;
- la parcelle concernée par l'objet de la demande est distante du Kauwberg de plus de 63 mètres et ne se situe pas dans sa zone de protection;

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 :

- non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit " § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :

1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain;

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. "

en ce que :

- la terrasse arrière et l'escalier aménagé permettant d'accéder au niveau du jardin dépasse en profondeur (de 496 centimètres) les 2 mitoyens (qui sont alignés);
- la terrasse avant dépasse de 6 cm la terrasse avant du n°288;

- non-respect de l'article n°11 " Aménagement et entretien des zones de recul » qui prescrit " § 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions. La zone de recul est régulièrement entretenue.", en ce que la zone de recul est presque entièrement minéralisée (graviers);

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 dans la 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 18/11/2024 au 02/12/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

Vu que la demande est soumise à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué pour les motifs suivants :

- dérogation à l'article 4 du Titre II (hauteur sous plafond);
- dérogation à l'article 8 du Titre II (WC);
- dérogation à l'article 10 du Titre II (éclairage naturel);

Considérant que ces dérogations n'entraînent pas la tenue de mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

03/10/2024 : dépôt de la demande;

13/11/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

18/11/2024 au 02/12/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/12/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé majoritairement de maisons unifamiliales de gabarit R+2+toiture à versants;
- Dans le tronçon de la rue à proximité de l'avenue de la Chênaie, du côté pair de la rue, les maisons sont bâties en ordre semi-ouvert, par groupes de 2 à 4, et en recul;
- Les constructions de cette portion de rue sont caractérisées notamment par leur grande zone de recul et par leur composition bel-étage;
- Les matériaux de façade sont majoritairement constitués de briques ou d'enduit de ton clair;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est cadastrée 4^{ème} division, section H, numéro 58 P 4 pour une contenance d'après titre récent de 3 a 20 ca (320 m²);
- Le bien est adossé au Parc de la Sauvagère, site classé et répertorié zone « Natura 2000 », et fait face au Nouveau Cimetière d'Uccle;
- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande (n°290) faisait partie d'un ensemble de 4 immeubles mitoyens (n°s 286/288/290/292) implantés le long de la rue de Verrewinkel, non loin du croisement qu'elle forme avec l'avenue de la Chênaie, située à l'est;
- Un permis d'urbanisme (16-45160-2020) a été délivré pour le bien sis au n°294 pour la construction d'une maison passive unifamiliale en mitoyenneté du bien construit au n°292, prolongeant ainsi l'ensemble existant de 4 vers 5 immeubles mitoyens. Un permis modificatif (16-47552-2024) a été délivré tout récemment pour ce même bien et visait l'installation d'une pompe à chaleur et différentes modifications en façade avant;
- L'habitation concernée par la demande présente un gabarit R+2+toiture à versants, avec lucarne en façade arrière, elle comporte une terrasse en façade avant, au niveau du bel-étage, accessible au moyen d'un escalier extérieur. Elle comporte, à l'instar des maisons du même groupe, une annexe en façade arrière;

- La maison mitoyenne de droite, au n°292, comporte un gabarit R+2+toiture à versants et s'aligne en profondeur et hauteur au bien sis au n°290 et présente donc également une annexe en façade arrière;
- La maison mitoyenne de gauche, au n°288 comporte un gabarit R+2+toiture à versants avec lucarnes en façades avant et arrière, une terrasse débordante en façade avant. Elle s'aligne également en profondeur et hauteur au bien sis au n°290 et comporte aussi une annexe en façade arrière;
- Le couvert végétal est constitué de haies vives séparatives. La zone de recul est presque entièrement minéralisée et présente vers le mitoyen de gauche un muret séparatif;
- Le bien a été construit suite à l'octroi du permis 16-5992-1931 délivré le 9 février 1931. Les plans présentaient :
 - un niveau en sous-sol : cave (avec citerne et fosse (puits perdu) enterrées situées à l'arrière);
 - un niveau au rez-de-chaussée (au droit du jardin arrière) : hall d'entrée et escalier (vers cave et vers 1er étage), salle-à-manger en façade avant, cuisine en façade arrière et WC extérieur;
 - un niveau au 1^{er} étage : cage d'escalier et palier, une chambre en façade avant attenante à une « chambrette » et une seconde chambre en façade arrière attenante à une autre « chambrette »;
- Divers permis successifs ont ensuite autorisé des transformations :
 - PU 16-22876-1962 délivré le 13 septembre 1962 : modification de la façade (garage à construire sur l'avant-cour de la maison) : création d'un escalier en façade avant et création d'un accès direct (baie de 280 cm de largeur) au sous-sol depuis la zone de recul (présentant une profondeur de 9 mètres) avec garage (sur base de l'intitulé de la demande);
 - PU 16-249265-1967 délivré le 3 mai 1967 : création d'une annexe (au rez-de-chaussée en façade arrière) à toiture plate contenant la cuisine et création d'une cour basse d'une profondeur de 90 centimètres avec escalier vers le jardin;
- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande (n°290) se compose, en situation existante de fait à mettre en conformité, de la manière suivante :
 - au niveau du rez-de-chaussée (à rue) (NIV – 2.17) : une cave d'une profondeur de 380 cm et d'une largeur de 319 cm avec escalier vers le 1^{er} étage. Un emplacement de parking extérieur est indiqué en plan au niveau de la zone de recul (revêtue de graviers) en façade avant;
 - au niveau du 1^{er} étage (rez-de-jardin en façade arrière) (NIV + 0.02) : un hall d'entrée avec escalier (vers cave et vers 1er étage), WC séparé, un living (28,60 m²), une cuisine (18,22 m²) et une terrasse à 2 niveaux (à + 0.04 et à + 0.74) située en façade arrière avec escalier vers le jardin situé en surplomb (NIV + 1.71). L'accès au logement se fait par un escalier droit situé dans la zone de recul et menant à une plateforme (terrasse) en façade avant;
 - au niveau du 2^{ème} étage (NIV + 3.12) : cage d'escalier et palier, une salle de bain avec WC, une chambre en façade avant (chambre n°1 – 12,97 m²) attenante à un dressing et une seconde chambre (chambre n°2 – 10,09 m²) en façade arrière;
 - au niveau des combles (NIV + 6.12) : chambre n°3 – 19,60 m² ;

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

- La mise en conformité une maison unifamiliale mitoyenne 2 façades comprenant :
 - la modification de l'escalier d'accès en façade avant (quart-tournant au lieu de droit) et aménagement d'une terrasse inaccessible;
 - la modification de la façade avant (baie du rez-de-chaussée, dessin des châssis, peinture blanche);
 - l'aménagement des combles;
 - la construction d'une lucarne en toiture arrière;
 - l'aménagement d'une terrasse en façade arrière au niveau du jardin;
 - l'aménagement de la zone de recul;

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

La mise en conformité de :

- **la modification de l'escalier d'accès en façade avant et l'aménagement d'une terrasse inaccessible :**
 - la modification de l'escalier en quart-tournant semble antérieure à 1996 (source : vue aérienne BRUGIS);
 - la modification de l'escalier n'engendre pas de nuisance pour les voisins. Cet escalier existait déjà dans la situation de droit le long de la limite mitoyenne et donnait déjà accès à la porte d'entrée à cet endroit;

- la zone de terrasse située devant la baie vitrée en façade avant sera rendue inaccessible afin de respecter les dispositions du Code civil. Des bacs à plantes empêchent son accès depuis la baie vitrée du living, ainsi qu'une fermeture latérale par un garde-corps;
- la terrasse avant dépasse de 6 cm la terrasse avant du n°288;
- la modification de la façade avant (baie du rez-de-chaussée, dessin des châssis, peinture blanche) :
 - la baie du 1^{er} étage a été agrandie, ce qui améliore l'apport lumineux dans le living et une meilleure ouverture de la façade vers son environnement immédiat. Ce châssis a été posé en février 1992 (date mentionnée au droit de l'intercalaire). Par ailleurs, on peut constater sur Google Street View que les châssis étaient déjà en place en avril 2009. Ces châssis s'intègrent au droit de la façade en briques et en enduit qui a été peint en blanc;
- l'aménagement des combles :
 - les combles ont été aménagés en chambre avant l'achat de la maison par la demanderesse en 1992. Les vues Bruciel datant de 1996 permettent de constater que les fenêtres de toit (VELUX) étaient déjà présentes à cette époque;
- la construction d'une lucarne en toiture arrière :
 - une lucarne a été construite en toiture en façade arrière. Celle permet d'agrandir et d'éclairer abondamment l'espace au niveau des combles. Elle a été construite entre 1996 et 2004 selon les vues Bruciel;
 - la lucarne respecte les articles 6 et 8 du Titre I RRU en ce qu'elle ne dépasse pas de plus de 2 mètres le profil de la toiture et sa largeur totale est inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade;
- l'aménagement d'une terrasse en façade arrière au niveau du jardin :
 - une seconde terrasse a été aménagée à l'arrière, permettant d'accéder au jardin par quelques marches. Elle s'intègre à la pente naturelle du terrain. La terrasse a été construite entre 1987 et 1996 selon les vues Bruciel. Les aménagements réalisés (terrasse et escalier) ne respectent pas les dispositions du Code civil, cependant, la situation étant existante depuis presque 30 ans, ceux-ci peuvent être autorisés;
- aménagement de la zone de recul :
 - il apparaît que cette zone est utilisée à des fins de stationnement (parking extérieur) depuis au moins 1962, l'accès servant, semble-t-il de passage vers un « garage » intérieur (qui sert de caves actuellement - c.f. plans de situation de fait) mais les plans de permis de 1962 ne sont pas complets. On y constate cependant la présence d'une baie en façade avant d'une largeur de 280 cm au droit du rez-de-chaussée à rue;
 - cette zone de recul est utilisée illicitement comme emplacement de parking de la même manière que les voisins mitoyens et plus éloignés. Son revêtement est semi-perméable (graviers) et elle est bordée de plantations le long des limites mitoyennes;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve le programme de la maison unifamiliale et ne suscite pas de remarque;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la volumétrie (hormis la création de la lucarne en versant arrière) n'est pas modifiée et ne suscite pas de remarque;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de cours et jardin (de 208,13 m²) présente, en situation de fait à mettre en conformité, une surface perméable en pleine terre de 167,96 m² (soit 167,96 / 208,13 = 80,70 %) permettant le respect des 50% minimum requis exigé sur base de l'article 13 du Titre I du RRU;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien se situe en zone d'accessibilité de type C;
 - il n'y a pas de garage (pour véhicule automobile / profondeur de 380 cm) au sein de l'immeuble;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet ne présente pas d'augmentation de la superficie imperméable de plus de 30 m² (la terrasse et ses aménagements présentant une superficie de 24,12 m² mentionnée dans la note explicative) ce qui n'entraîne pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - la terrasse arrière et l'escalier aménagé permettant d'accéder au niveau du jardin dépasse en profondeur les 2 mitoyens (qui sont alignés) de 496 centimètres;
> la construction de la terrasse (réalisée entre 1987 et 1996) est antérieure à l'entrée en vigueur du RRU (1999). La terrasse est isolée des deux terrasses voisines par des haies et des panneaux séparatifs (palissade en bois - non pérenne);
> l'escalier longeant la limite mitoyenne de droite n'est pas conforme aux dispositions du Code civil, cependant, la situation étant existante depuis presque 30 ans, les aménagements (terrasse et escalier) peuvent être autorisés tenant compte également de la préexistence de la haie épaisse et des différences de niveau;
> l'aménagement tel que prévu ne déroge pas au RRU, Titre I, article 13 en termes de maintien de surface perméable, le jardin étant très profond (avec une profondeur totale des terrasses de 4,96 m, une profondeur totale de la zone de cours et jardins de 40,17 m, une surface totale des terrasses de 24,12 m² et une surface totale de la zone de cours et jardin de 208,13 m², la surface perméable en pleine terre étant de 167,96m² (soit 167,96 / 208,13 = 80,70 %);
 - la terrasse avant dépasse de 6 cm la terrasse avant du n°288;
> La dérogation est minime et n'engendre aucune nuisance chez le voisin. Elle semble dès lors acceptable;
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
la zone de recul a presque été entièrement minéralisée et est utilisée à des fins de stationnement. La dérogation ne peut être admissible et il y a lieu de prévoir une remise en état de la zone de recul;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation et l'application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
- Les transformations projetées n'auront pas d'impact négatif sur les vues vers et depuis le site classé du Parc de la Sauvagère;
- Il y a lieu de prévoir une remise en état de la zone de recul de manière à améliorer la situation depuis les perspectives depuis l'espace public;

Considérant qu'au regard des dérogations à octroyer par le Fonctionnaire Délégué par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du RRU qui prescrit « § 1. Dans tout logement situé dans un immeuble neuf, la hauteur sous plafond des locaux habitables est au moins de 2,50 mètres. Cette hauteur est mesurée libre de plancher à plafond. La hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles est de 2,30 mètres. Elle porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher. La hauteur sous plafond des dégagements et locaux non habitables est au moins de 2,20 mètres. § 2. Dans les immeubles existants, les actes et travaux relatifs à un logement existant ou à un logement neuf, ne peuvent porter la hauteur sous plafond des locaux sous les seuils minimum définis au § 1er. Dans un immeuble existant, on ne peut diminuer la hauteur sous plafond en dessous des seuils minimum. » en ce que moins de la moitié de la surface de la chambre n° 3 dispose d'une hauteur de 230 cm (6,14 m² au lieu des 19,60 / 2= 9,80 m² requis). Considérant qu'il s'agit d'un aménagement des combles, que la hauteur « basse » sous la lucarne est de 222 cm; que la superficie de la chambre à 1,50 mètres est plus que suffisante (19,60 m²) et que c'est cette grande superficie qui nécessite un quotient élevé de SNE; qu'il serait envisageable de réduire cette superficie par la condamnation d'une partie de la surface par des placards ou zones de rangement, tout en restant conforme à la surface minimale de 9 m², pour répondre au RRU, mais dans les faits, cette modification serait contraire au bon aménagement des lieux, car l'espace ainsi aménagé en chambre est très confortable, et dispose par ailleurs d'une excellente luminosité grâce à la lucarne et aux 2 fenêtres de toit (VELUX). Cette dérogation semble donc acceptable;

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 8 (WC) du Titre II du RRU qui prescrit «*Tout logement comporte au minimum un WC, soit dans une toilette, soit dans une salle de bain ou de douche. La toilette a des dimensions au moins égales à 0,80 mètre x 1,20 mètre. Le WC doit se trouver dans une pièce qui lui est propre ou dans une salle de bain ou de douche. Il doit donc être intégré à l'intérieur du logement. La pièce où se situe le WC ne donne pas directement sur le salon, la salle à manger ou la cuisine, sauf dans le cas d'un logement visé à l'article 3, § 2. Un sas avec deux portes doit donc séparer le WC des locaux habitables (sauf la chambre), à moins qu'il ne s'agisse d'un logement à locaux habitables non différenciés tel qu'un studio (application de l'article 3 §2)*» en ce que la largeur du WC est de 76 cm au lieu des 80 cm requis par le RRU. Cette dimension est définie par la présence de l'escalier et de la cloison du living, existant en situation de droit. L'aménagement d'un WC au rez-de-chaussée de l'habitation améliore de toute évidence son confort et celui-ci est bien mieux situé dans le hall d'entrée que donnant directement dans la cuisine dans la situation de droit. La dérogation est donc minime (4 cm) et participe à l'amélioration de l'habitabilité. Elle semble dès lors acceptable;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU qui prescrit «*Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement. La superficie nette éclairante est de minimum 1/5^{ème} de la superficie plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12^{ème} de la superficie plancher. La superficie nette éclairante est définie à l'article 2, 5°* » en ce que :
 - la surface nette éclairante dans le living est de 4,58 m² alors qu'elle devrait être de 28.60 / 5 = 5,72 m². La situation est cependant améliorée puisqu'en situation de droit, la surface nette éclairante était encore inférieure (approximativement 3,15 m²), la fenêtre à rue comportant alors une allège. La luminosité étant améliorée, la dérogation est acceptable;
 - 2^{ème} étage : inchangé par rapport à la situation de droit;
 - combles : la surface nette éclairante est conforme;

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

- prévoir une remise en état de la zone de recul conformément aux prescriptions de l'article 11 du Titre I du RRU;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de modifications mineures;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit être verdurisée;

et ;

- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit se conformer aux prescriptions de l'article 11 du Titre I du RRU;

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;

Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de l'infraction :

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent :

- être terminés dans un délai de 6 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme pour les articles n°4 du Titre I et pour les articles n°4, n°8 et n°10 du Titre II – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.