

Séance du 19 mai 2021 / Zitting van 19 mei 2021
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 093/21 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-45316-2020
Situation : Rue Roberts Jones 43
Demandeur : Madame Caroline WITTOCK
(Aménager et sécuriser la zone de recul d'une maison unifamiliale)
- 09h25 2) 087/21 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-45640-2020
Situation : Rue des Bigarreux 29
Demandeur : Monsieur et Madame Mustafa SAFAR et Carmen DALLOUL
(Démolition et reconstruction d'un garage)
- 09h50 3) 084/21 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-45152-2020
Situation : Avenue Dolez 548C
Demandeur : Monsieur Ilan ZATALOVSKI
(Régulariser la situation de fait concernant une modification du relief du sol)
-
- Uniquement pour avis de la CC :
- 10h15 4) Demande de permis d'urbanisme n° 16-45601-2020
Situation : Dieweg 36A
Demandeur : Monsieur Thibault CARRIER
(transformer une maison unifamiliale à trois façades avec modification de volume)
- 10h40 5) Demande de permis d'urbanisme n° 16-45624-2020
Situation : Rue des Carmélites 166
Demandeur : Madame Natacha DUYSSENS
(remplacer la porte de garage d'origine)
-
- 11h05 6) 086/21 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-45642-2020
Situation : Avenue Brugmann 274
Demandeur : Madame Cécile CARER
(Rendre les combles habitables : modification des fenêtres de toit en façade avant, rehausse de la façade arrière, création d'une terrasse accessible en intérieur d'ilot et d'une fenêtre de toiture en façade arrière)
- 11h30 7) 092/21 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-45663-2021
Situation : Avenue Jacques Pastur 121
Demandeur : Monsieur et Madame Alain GALLEE et Christine LONGFILS
(Agrandir une maison trois façades)
- 12h00 8) 091/21 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-45410-2020
Situation : Avenue Bel-Air 34
Demandeur : CIEL S.A. - Monsieur Timothy HELLAWELL
(Diviser et changer l'affectation du bureau au rez-de-chaussée en 2 entités : un bureau adapté pour une profession libérale d'une part, et un appartement de une chambre d'autre part, et création d'une passerelle donnant accès au jardin pour le logement supérieur)
- 13h30 9) 090/21 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-45610-2020
Situation : Avenue Houzeau 18
Demandeur : Monsieur Olivier HANON
(modifier l'emplacement d'une porte de clôture de la propriété et construire une piscine avec techniques situées dans le garage)

13h55 10) 095/21 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-45517-2020
Situation : Rue de Linkebeek devant le n°12/Moensberg (entre les
immeubles n°s 12-22)/Moensberg à côté du n°94 et en face du n°127
Demandeur : Monsieur Henri VERLAET
(Installer 3 panneaux d'affichage à caractère informatif sur les parcelles
97z (rue de Linkebeek devant le n°12), 120w (Moensberg entre les
immeubles n°s12 et 22), 198b8 (Moenseberg à côté du n°94 et en face
du n°127))

Uniquement pour avis de la CC :

14h20 11) Demande de permis d'urbanisme n° 16-45658-2020
Situation : Avenue Houzeau 97
Demandeur : Monsieur Adrian HARRIS
(construire une piscine extérieure de 9mx4m avec margelles et petite terrasse
(18m²) dans le jardin arrière)

14h45 12) Demande de permis d'urbanisme n° 16-45717-2021
Situation : Avenue de Sumatra 23
Demandeur : Monsieur Dominique EEMAN
(mettre en conformité l'extension au 2ème étage et le remplacement des
menuiseries au niveau des façades)

15h10 13) 094/21 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-45155-2020
Situation : Avenue des Cytises 7
Demandeur : Monsieur et Madame Etienne BERTRAND et Mesdames
Véronique et Sophie BERTRAND
(Démolir la maison unifamiliale existante et construire trois logements)

15h45 14) 088/21 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-44528-2019
Situation : Avenue Dolez 261
Demandeur : Monsieur Claude HALLEMANS
(Modifier le niveau des terres, aménager un parking en plein air,
aménager une allée dallée le long de l'habitation, mettre en conformité
la présence de 2 cabanes de jardins et modifier leurs emplacements et
ce dans une partie de jardin d'une habitation existante et à proximité de
l'espace public)

16h15 15) 085/21 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-45607-2020
Situation : Avenue Coghen 84
Demandeur : Monsieur Maxime BOURGUIGNON
(Régulariser la construction d'une piscine de 17 m² non couverte et d'une
terrasse de 12m² aménagées dans le jardin d'une parcelle en ordre
fermé)

17h05 16) 089/21 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-45306-2020
Situation : Chaussée d'Alseberg 619
Demandeur : JVS S.P.R.L. - Monsieur Jacob AMZEL
(Rénover et agrandir un immeuble comportant un bâtiment avant et des
écuries en intérieur d'ilot, existant, changer l'affectation du rez-de-
chaussée du bâtiment avant en équipement (cabinet dentaire) et créer
un logement dans le bâtiment en intérieur d'ilot)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/05/2021
objet n° 01

Dossier 16-45316-2020 - Enquête n° 093/21

Demandeur : Madame Caroline Wittock

Situation : Rue Roberts Jones 43

Objet : aménager et sécuriser la zone de recul d'une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45316-2020 introduite, en date du 13/05/2020, par Madame Caroline Wittock;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager et sécuriser la zone de recul d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue Roberts Jones, 43;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 2 « QUARTIER BRUGMANN » (A.R du 26-07-1967) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article X. C) du PPAS n°2B « Quartier Brugmann » qui prescrit "Clôtures", en ce que le projet prévoit la création d'un portail d'entrée d'une hauteur de 2 m avec le pilier de fermeture du portail et de murets d'une hauteur de 1 m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2021 au 29/04/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

13/05/2020 : dépôt de la demande;

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

20/01/2021: réception des compléments;

07/03/2021: début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

09/04/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/04/2021 au 29/04/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/05/2021: séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert d'un côté de la rue et semi-ouvert de l'autre côté;
- Le tronçon de la rue Robert Jones le long duquel se situe la demande se présente comme une voirie locale en cul-de-sac aux zones de recul densément végétalisées sur le côté impair;
- La parcelle sur laquelle porte la demande participe à cette perspective paysagère, est orientée au Sud-Est du côté de la rue et au Nord-Ouest du côté du jardin, et comporte, en zone de recul :
 - un talus ascendant, comprenant plusieurs arbres à haute tige et situé derrière des murets bas en moellons de teinte beige et d'une hauteur d'environ 50 cm à l'alignement;
 - des haies vives d'une hauteur d'un peu plus de 50 cm implantées au-dessus des murets;

- une zone carrossable servant d'accès au garage, ce dernier accueillant 2 emplacements voitures. Celle-ci présente une largeur à front de rue d'environ 8 m. A front de la façade avant cette largeur est plus réduite. Cette zone carrossable n'est pas clôturée par rapport à l'espace public;
- L'habitation n°45 (parcelle voisine de gauche) présente des caractéristiques d'implantation similaires à celles de l'objet de la demande dans la mesure où il existe une zone de recul composée de murets en moellons de teinte beige, de talus végétalisés ascendant depuis l'espace public et d'une zone carrossable d'une largeur similaire à celle de la parcelle faisant l'objet de la demande. Toutefois, la zone de recul ne présente pas de haies le long de l'alignement;
- L'habitation n°71 de l'avenue Léo Errera (parcelle voisine de droite) présente des caractéristiques d'implantation légèrement différentes que les deux parcelles décrites ci-dessus. En effet, un portail d'accès est aménagé à l'intérieur de la zone de recul latéralement à l'entrée de garage et accolé à la façade principale et un autre portail est aménagé à l'alignement dans le prolongement de l'escalier. Ces deux portails présentent des largeurs réduites. Des haies vives hautes implantées sur les murets en moellons sont présents. La zone d'accès carrossable est également ouverte sur l'espace public comme les deux parcelles décrites ci-dessus;
- De manière générale, les zones de recul d'une grande majorité des propriétés voisines présentent les mêmes caractéristiques : ouvertes sur la zone de recul, aménagées de murets bas en pierre blanche/beige et surmontées de haies et végétations implantées sur les talus. Un permis a été délivré pour la clôture de la zone de recul de parcelle située au n°77 de l'avenue Robert Jones. Elle présente une clôture d'environ 4 m de large;
- Enfin, la parcelle sur laquelle porte la demande participe aux perspectives paysagères multiples qu'offre l'espace public aux abords immédiats du carrefour que forment la rue Roberts Jones et l'avenue Léo Errera;

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

- La mise en place d'un portail métallique de teinte gris anthracite d'une hauteur de 2 m et d'une largeur d'environ 8 m à front de la zone carrossable et à l'alignement;
- L'aménagement d'un second muret sur le talus gauche s'implantant à 1 m au-dessus du niveau du trottoir (niveau pris au niveau de la médiane de la zone carrossable). Celui-ci est aménagé à l'arrière du muret gauche positionné à l'alignement;
- La modification du relief du talus existant ;
- Une clôture grillagée accueillant de la végétation d'une hauteur s'alignant à celle du portail métallique;
- La plantation d'un arbre à haute tige (hêtre) sur le talus gauche;

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

- Le programme du projet consiste uniquement à fermer de la zone de recul par rapport à l'espace public par l'installation d'un portail, à dédoubler un muret (pour raisons fonctionnelles) et à modifier le relief du talus existant, avec plantation de haies complémentaires et d'un arbre dans la zone de recul;
- Les éléments de clôture de la zone de recul, à l'alignement et en recul (portail et clôtures grillagées), présentent une hauteur de 2 m par rapport au niveau de la rue pris dans l'axe de la zone carrossable;
- Le portail métallique s'étend sur une largeur d'environ 8 m (sur toute la largeur de la zone carrossable) refermant la zone de recul par rapport à l'espace public;
- Un second muret sur le talus de gauche est aménagé en dédoublement de celui implanté à l'alignement et un espace entre ce muret et le muret existant à l'alignement est prévu de telle sorte à permettre le coulissement de ce portail. L'aménagement de ce second muret s'accompagne d'une modification du relief du sol ;
- Dans la continuité de ce portail métallique, le projet prévoit une clôture grillagée végétalisée s'alignant à la hauteur du portail au niveau du second muret et au niveau du muret existant à droite du portail;

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

- De manière générale, la fermeture de la zone de recul à l'alignement peut s'envisager et s'inscrit dans les objectifs du PPAS 2B, et la hauteur de 2 mètres permet de dissuader et de limiter les intrusions extérieures;
- Toutefois, la mise en place du portail métallique tel que projeté, bien que cohérent par rapport à la volonté de clôturer la zone de recul présente une hauteur importante (2 m) et une largeur importante (8 m);
- Parallèlement, la mise en place du muret supplémentaire, en parement naturel de teinte beige et à 1m au-dessus du niveau de la rue, est peu perceptible depuis l'espace public dans la mesure où :
 - une haie vive est aménagée derrière le muret existant à l'alignement;
 - un grillage végétalisé est implanté sur ce second muret;

- un arbre à haute tige est implanté sur le talus;
- Bien que la hauteur de ce second muret est peu perceptible, l'aménagement de ce dernier nécessite la modification du relief du talus existant en raison également du coulisement du portail métallique ;
- De plus, la hauteur du muret et du grillage végétal dépasse celle prescrite par le PPAS 2B « Quartier Brugmann », ce qui empêche la perméabilité visuelle vers la parcelle. Le caractère végétal du talus se composant de différentes végétations en situation existante est renforcé par la plantation d'un nouvel arbre;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La hauteur et la largeur du portail proposées (2 mètres de haut et 8 mètres de large), bien que cohérente par rapport à la volonté de sécuriser la parcelle au droit de la zone de recul, est importante au regard des caractéristiques de l'avenue Robert Jones, voirie principalement végétalisée et ouverte sur les habitations;
 - Ce portail, bien qu'ajouré, se compose de barres verticales denses, ce qui peut donner l'effet visuel d'un mur depuis certains angles de vue de l'espace public;
 - Il est à rappeler qu'un permis d'urbanisme a été délivré pour la parcelle située sur l'avenue Robert Jones n°77 pour l'aménagement entre autre d'un portail métallique, ce dernier présentait une dimension deux fois moins large (environ 4 m) et une hauteur plus réduite que celles proposées dans la présente demande;
 - Une telle clôture est moins importante visuellement le long de l'avenue et peut laisser place à la possibilité de végétaliser le solde non-clôturé de la zone de recul, ce qui répond davantage aux objectifs du plan particulier d'affectation du sol et du RRU consistant à faire des zones de recul des ensembles paysagers généreusement verdurisés;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La plantation d'un arbre à haute tige et d'une clôture grillagée végétalisée est cohérent par rapport au caractère végétal particulier de cette avenue;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête : application de l'article 126§11 du CoBAT : Dérogation au PPAS, article X. C :
 - L'implantation d'un portail métallique coulissant d'une hauteur de 2 m à front de la zone de recul permet de limiter davantage l'intrusion sur la parcelle qu'une fermeture strictement conforme au PPAS;
 - La mise en place d'un second muret au niveau du talus à environ 1 m par rapport au niveau de la rue s'inscrit dans les travaux accessoires liés à l'installation du portail et à son fonctionnement (le coulisement) mais cela entraîne une modification du talus existant ce qui porte atteinte aux caractéristiques des talus présents le long de l'avenue Robert Jones;
 - L'ajout d'un grillage végétal au-dessus du second muret s'alignant à la hauteur du portail renforce le caractère végétal de l'avenue mais empêche la perméabilité visuelle vers la parcelle et cela ne rencontre pas les objectifs du PPAS ;
 - Ces 3 éléments, dérogeant au gabarit prescrit dans le PPAS, forment un ensemble qui limite les vues sur la parcelle. Le grillage végétal et le second muret bien que renforçant le caractère végétal de l'avenue limitent également les vues sur la parcelle;
 - La perception du portail métallique par rapport à l'espace public est, pour rappel, très importante, au regard tant de sa largeur/hauteur que de sa typologie (barres verticales denses). Ainsi, ce portail tel que proposé génère la perception d'un mur depuis certains angles de vue ce qui ne rencontre pas les objectifs du PPAS et ne permet pas une bonne intégration dans l'avenue;

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

- Prévoir un portail métallique dont le fonctionnement ne modifie pas le relief des talus existants ;
- Préserver le relief et les caractéristiques des talus existants ;
- Limiter la hauteur du portail à 1,60 mètre (ce qui coupe la vue vers la propriété à hauteur de piéton mais la dégage vers les maisons) et aligner la hauteur des haies présentes sur les murets existants à l'alignement à celle du portail;
- Permettre un taux de perméabilité visuelle du portail de min 50%;
- Prévoir l'intégration d'un petit portail (1 à 1,2 mètre de large) pour piétons (ce qui donne au portail métallique un aspect plus humain, plus convivial et moins « forteresse ») ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet sont conservées;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à permettre une bonne intégration du portail par rapport à la rue Robert Jones;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les dimensions du portail sont importantes et renforcent sa typologie (effet visuel d'un mur);

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 la modification en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui l'impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°X. C) du PPAS 2B « Quartier Brugmann », 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 19/05/2021
objet n° 02

Dossier 16-45640-2020 - Enquête n° 087/21

Demandeur : Monsieur Mustafa SAFAR et Madame Carmen DALLOUL

Situation : Rue des Bigarreux 29

Objet : démolition et reconstruction d'un garage;

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45640-2020 introduite, en date du 23/12/2020, par Monsieur Mustafa SAFAR et Madame Carmen DALLOUL;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à la démolition et la reconstruction d'un garage sur le bien sis rue des Bigarreux, 29;

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

Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 5 QUARTIER DU KRIEKENPUT », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 06/06/1953 approuvé par arrêté royal et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - Non-respect de l'article n°3 C qui prescrit "*Recul minimum des bâtisses : 5m à partir de l'alignement*", en ce qu'un garage a été construit sur la zone de recul;
 - Non-respect de l'article n°3 D : profondeur de bâtisse qui prescrit "*Profondeur maximum des bâtisses : 11,00m*", en ce que l'implantation du garage se cumule à la profondeur de la maison;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - Non-respect de l'article 11 du titre I du Règlement Régional de l'Urbanisme qui prescrit "*§ 1. La zone de recul est aménagée en jardin 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.*" en ce qu'un garage a été aménagé sur la zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2021 au 29/04/2021 inclus et l'absence de réclamation ou d'observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

23/12/2020 : dépôt de la demande;

08/04/2021 : accusé de réception d'un dossier complet

15/04/2021 au 29/04/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/05/2021: séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre ouvert ou semi-ouvert, composé de maison isolée ou jumelées;
- Dans ce quartier, la rue des Bigarreux se caractérise par des maisons jumelées, construites en intérieur de parcelle, avec des zones de recul allant de cinq à dix mètres de profondeur;
- Elle présente aussi un relief marqué où les maisons du côté impair sont implantées en haut des talus que forment les zones de recul;
- La maison n°29 sur laquelle porte la demande s'implante au point le plus haut d'une parcelle en talus, il s'agit d'une maison jumelée à la maison n° 31, à trois façades avec un gabarit R + 1 + toiture en pente;
- La maison a été construite en 1951, suite au permis (16-15534-3-1951) octroyé pour la construction de 22 nouvelles maisons;
- Au fil du temps, la maison a subi différentes transformations qui ont fait l'objet d'un permis;
- La maison présente une zone de recul qui se compose :
 - D'une pente ascendante sur une profondeur de 10,00m, il s'agit d'un jardinet entouré par une haie et un mur de soubassement aménagés sur la limite de propriété;
 - D'une allée en dalle de 3,00m de largeur, sur la partie droite de la zone de recul, permettant d'accéder à des escaliers liant une terrasse (de 3,25m de profondeur aménagée à l'entrée de la maison) à une allée carrossable, aménagé le long de la limite mitoyenne de droite;
 - D'un garage à toiture plate jumelé au garage voisin n°31 de 4,15m de profondeur, situé sur la partie gauche de la zone de recul ;
 - D'un escalier de 1,20m de profondeur (accessible par un portillon métallique), situé sur la partie gauche de la zone de recul, juxtaposé au garage, permettant un accès plus direct vers l'entrée de la maison;
- La maison de gauche (n°31) est jumelée à la maison faisant l'objet de la demande avec un gabarit et une typologie similaire;

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

- Démolition d'un garage existant sur la zone de recul;
- Reconstruction d'un nouveau garage sur la zone de recul;

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

- Le programme consiste à aménager un garage plus profond sur la zone de recul afin de lier l'espace du sous-sol au garage;
- Le gabarit de la maison reste inchangé, cependant l'emprise sur la zone de recul est plus importante, limitant l'aménagement pleine terre;
- L'esthétique de la maison est modifiée par l'emprise de ce nouveau volume sur la zone de recul;

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

- Le projet vise à créer un accès plus direct à la maison depuis le garage;
- Pour ce faire, le projet prévoit d'aménager un garage, connecté à la cave située au sous-sol;
- Ce nouveau volume a une emprise importante sur la zone de recul qui doit être aménagée en jardinet;
- De plus, selon le Règlement Régional de l'Urbanisme, aucune construction n'est autorisée sur la zone de recul;
- Considérant la difficulté de stationnement dans cette rue;
- Considérant qu'il s'agit d'une situation particulière, en ce que la zone de recul se compose d'un talus, la construction d'un garage peut être autorisé;
- Toutefois, la surface imperméable sur la zone de recul doit être réduite afin de privilégier un aménagement paysager en pleine terre;

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

en matière d'implantation et de gabarit :

- La demande de permis (16-19244-1956) a été introduite pour la construction d'un garage privé, ce garage se situait sur la partie droite de la parcelle à 10,40 mètres de l'alignement, hors de la zone de recul; ce permis a été refusé car l'implantation du volume ne respectait pas les prescriptions du PPAS n°5, notamment l'article III ;
- Le permis 16-19802-1957 a été octroyé pour la construction du garage actuel sur la zone de recul. Le garage construit est jumelé au garage du voisin de droite;
- Les murs et le plafond du garage ont été construits en terre cuite, cependant sans étanchéité à l'extérieur;
- Aujourd'hui, en raison de l'humidité de la terre et de l'infiltration de l'eau, le garage existant (20,40m²) doit être démoli;

- Le projet prévoit la reconstruction d'un nouveau garage (45,6m²) séparé de quelques centimètres du garage existant voisin;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La maison comporte une zone de recul de 10,00 mètres de profondeur sur 20,10 mètres de largeur, cet espace est aménagé en jardinet;
 - Entre 1961 et 1971, un accès imperméable a été aménagé sur la droite de la parcelle afin d'accéder à la maison;
 - Un escalier a été aménagé sur la partie droite de la parcelle, il est bordé part et d'autre par une haie épaisse;
 - Entre 1987 et 1996, une terrasse, de 11,64 mètres de largeur et de 3,25 mètres de profondeur, a été aménagée sur la zone de recul à l'entrée de la maison, réduisant ainsi l'espace perméable;
 - Entre 2017 et 2018, les espaces imperméables de la zone de recul ont été rénovés; les haies servant de garde-corps à l'escalier ont été démontées et remplacées par un garde-corps métallique ajouré et des bacs à plantes, un portillon métallique a été installé au pied de l'escalier, à droite du garage, afin d'avoir un accès plus direct à l'entrée de la maison;
 - Ces aménagements auraient dû faire l'objet d'un permis, surtout qu'ils réduisent la surface perméable de la zone de recul;
 - Le nouveau volume du garage va encore réduire cette surface;
 - Afin de compenser cette réduction, le projet prévoit d'aménager une toiture verte afin d'intégrer le garage à la zone de recul;
 - Cette solution est envisageable mais cependant insuffisante, il y a lieu de réduire la profondeur de la terrasse à 1,50m, cet espace deviendrait alors un accès comme autorisés à l'article 11 du Titre I Règlement Régional de l'Urbanisme;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Ce nouveau garage permet le stationnement d'une voiture et d'au moins trois vélos;

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

- Non-respect de l'article n°3 C du PPAS n°05 et de l'article 11 du titre I du Règlement Régional de l'Urbanisme, en ce que le garage s'implante sur la zone de recul:
 - Le nouveau garage présente une hauteur de 2,51 mètres avec une toiture plate verdurisée;
 - Il s'étend sur 5,30 mètres de largeur, ce qui entraîne la démolition de l'escalier existant, implanté à gauche de la parcelle, sur la zone de recul;
 - Ce nouvel aménagement permet de résoudre le problème de l'infiltration de l'eau et apporte plus de confort aux habitants grâce à l'accès plus direct vers la maison;
 - Il répond à un besoin d'espace de stockage et de rangement. La cave et le grenier étant trop petits, ce nouveau garage permettrait de garer une voiture, de mettre des vélos à l'abri;
 - Cependant, ce nouveau volume augmente la surface imperméable sur la zone de recul qui est déjà réduite par l'aménagement de la terrasse en façade avant de la maison et l'allée aménagée sur la partie droite de la parcelle;
 - Il aggrave également la dérogation au PPAS et à l'article 11 du titre I du Règlement Régional de l'Urbanisme;
 - De plus, l'absence de construction en zone de recul, permet d'offrir un paysage très vert au quartier;
 - Afin de tendre vers une amélioration, il y a lieu de réduire l'emprise du garage sur la zone de recul en conservant les dimensions initiales autorisées;
 - Afin de permettre une meilleure intégration du garage dans la zone de recul, il y a lieu d'aménager une toiture végétale intensive sur tout le volume du garage;
- Non-respect de l'article n°3 D du PPAS n°05, en ce que la profondeur maximale constructible (11 mètres) est dépassée :
 - Initialement, la maison présente une profondeur de 10,00 mètres;
 - Avec la construction du nouveau garage, sa profondeur totale est à 18,70 mètres;
 - La connexion du garage au sous-sol de la maison ne peut être autorisée car cela ne respecte pas l'esprit du PPAS n° 5 qui privilégie un langage clair du talus;
 - Il y a lieu de réduire le garage aux dimensions minimales nécessaire au stationnement d'une voiture, c'est-à-dire 6m x 4m, afin de limiter au maximum son impact sur la zone de recul;

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

- conserver les dimensions existantes du garage, c'est-à-dire 6 mètres sur 4 mètres;
- réduire la profondeur de la terrasse à 1,50m;
- aménager une toiture végétale intensive sur toute la surface du garage;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce que la largeur du garage doit s'intégrer à la zone de recul;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit préserver un maximum d'espace perméables sur la zone de recul;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 avec octroi de dérogations aux articles n°3c et 3d du plan particulier d'affectation du sol 05 et à l'article n°11 du titre I du règlement régional d'urbanisme - 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 19/05/2021
objet n° 03

Dossier 16-45152-2020 - Enquête n° 084/21

Demandeur : Monsieur Ilan ZATALOVSKI

Situation : Avenue Dolez 548C

Objet : Régulariser la situation de fait concernant une modification du relief du sol.

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45152-2020 introduite en date du 03/02/2020, modifiée (documents indicés A) le 22/02/2021 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par Monsieur Ilan ZATALOVSKI;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à régulariser la situation de fait concernant une modification du relief du sol sur le bien sis avenue Dolez 548C;

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

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

- 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");
- jouxtant les limites Est et Nord du terrain, le Bois de Verrewinkel, classé comme site par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24/11/1990 et site Natura 2000 - BE1000002, "ZSC II : Zones boisées et ouvertes au Sud de la Région bruxelloise. Complexe Verrewinkel - Kinsendael". Une des caractéristiques de cette station est d'abriter plusieurs espèces de chauve-souris; Considérant qu'il apparaît que le projet, au terme de la procédure détaillée ci-après, n'est pas de nature à affecter le site NATURA 2000 de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans ou projets au sens de l'article 57 de l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature et de l'article 125 du CoBAT;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte en intérieur d'ilot;
- application de la prescription particulière 16 du PRAS (servitude autour des bois et de la forêt) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2020 au 06/07/2020 inclus pour la demande initialement introduite et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Travaux en mitoyenneté inadmissible - problèmes de récupération des eaux non gérés, problème lié à la sécurité (risque de chute sans garde-corps), croquis et photos à l'appui etc;*

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2021 au 29/04/2021 inclus en ce qui concerne le projet modifié suivant l'application de l'article 126/1 du COBAT et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Même remarques que pour la première enquête publique – le délais pour la cessation de l'infraction est dépassé.*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Supplément de délai :

- Supplément de délai inhérent à la reprise d'actes d'instruction en application de l'article 126/1§6 du CoBAT :

- 160 jours (mesures particulières de publicité et avis conforme du fonctionnaire délégué requis);

Délai total en fonction de la procédure effective : 320jours

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

03/02/2020 : dépôt de la demande;

12/03/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

30/03/2020: réception des compléments;

14/05/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

22/06/2020 au 06/07/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

02/09/2020 : Avis défavorable et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme;

11/02/2021 - recommandé 126/1 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

22/02/2021 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

08/04/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/04/2021 au 29/04/2021 inclus : enquête publique sur la demande modifiée;

19/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composées de villas implantées en intérieur d'îlot, en deuxième, voire troisième rang à compter de l'alignement, à l'instar de la parcelle sur laquelle porte la demande;
- Le terrain sur lequel porte la demande s'inscrit dans le paysage du dernier tronçon de l'avenue Dolez, voirie étroite et pavée, tronçon sinueux et qui n'offre de ce fait pas de point de perspective fixe;
- La beauté du paysage du lieu, situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au Plan Régional d'Affectation du Sol, tient à la fois du caractère de chemin creux de la voirie, du relief et du couvert végétal;
- La parcelle de fond sur laquelle porte la demande est riveraine sur deux faces du Bois de Verrewinkel, elle est située à plus de 100 mètres de la voirie et, présentant une profondeur de l'ordre de 40 mètres, elle se situe donc intégralement dans la zone de servitude autour du bois (60 mètres à compter de la lisière de celui-ci);
- Elle est située en intérieur d'îlot et est accessible par un chemin d'accès desservant 3 maisons unifamiliales construites simultanément en 1986 (PU n°16-29862-1986), les accès carrossables des 3 maisons longeant le bois, au Nord des maisons;
- Les jardins sont situés au Sud des maisons;
- Au sein de cet ensemble, la maison faisant l'objet de la demande :
 - Constitue un des abouts du groupement;
 - est située intégralement dans la zone de 30 mètres à compter de la lisière du bois;
 - a fait l'objet de transformations et agrandissement en 2001 (Permis d'Urbanisme n°16-35095-2001) dont notamment la création de car-port et d'emplacement de stationnement en zone de recul;
 - a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-44356-2018 visant à aménager une piscine extérieure avec poolhouse et local technique adjacent sur le bien sis avenue Dolez, 548C;
 - bénéficie d'un jardin « en L » au Sud et à l'Est de la maison;
- La maison 548a (autre about du groupement) bénéficie d'une piscine implantée au Sud de la maison;
- Le couvert végétal est marqué par plusieurs arbres en fond de parcelle, vers la maison n°550;

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

- La mise en conformité de :
 - la rehausse du relief du jardin le long de la mitoyenneté avec la propriété de la maison n°550 sur une hauteur de 2,00m;

- la mise en place d'un mur de soutènement en béton (éléments préfabriqués de profil « L ») sur toute la longueur de la parcelle;
- l'abattage d'un arbre à haute tige et la suppression des aménagements plantés existants le long de cette mitoyenneté;

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

En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et de la prescription particulière 16 du PRAS (servitude autour des bois et de la forêt:

- Le niveau du jardin induit un surplomb excessif sur la propriété voisine arrière (n°550);
- Les « L » en béton implantés en bordure de propriété et ce, sur une hauteur excessive de 2m, surplombés d'une future haie de 2m ne peuvent pas s'envisager car ceux-ci induisent inévitablement et encore davantage une sensation d'enfermement pour la propriété arrière (n°550);
- L'implantation de ces éléments de soutènement profil « L » à 40 centimètres de la limite mitoyenne ne permet d'ailleurs pas l'entretien de la future haie qui sera plantée au droit des L en béton pour tenter de préserver l'intimité entre propriétés;
- En ce qui concerne la prescription 16 du PRAS, le demandeur a indiqué en séance que cette prescription ne s'appliquait pas lorsque l'on se trouve dans un PPAS, ce qui est le cas en espèce ;
- L'intervention a généré l'abattage d'arbres et arbustes : L'intervention ne tient pas compte du cadre bâti et végétal existant environnant et ne le respecte pas;
- Le jardin étant suffisamment grand que pour pouvoir jouer en toute sécurité, le nivellement de toute la partie arrière sur une longueur excessive ne peut être autorisée car cela constitue également une barrière pour la faune et une césure bâtie dans un lieu où le souci de préserver la biodiversité devrait prévaloir;
- Les travaux réalisés en infraction ne répondent dès lors pas au bon aménagement des lieux et il y a lieu de revenir à la situation d'origine précédemment autorisée et de replanter deux arbres à hautes tiges ainsi que des arbustes;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice A) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 22/02/2021 :

- La demande modifiée est justifiée (voir note explicative) par le fait que la parcelle sur laquelle porte la demande de permis d'urbanisme est caractérisée par l'instabilité de son sol comme suit : *« Plusieurs glissements de terrain ont d'ailleurs été à déplorer depuis la construction de la maison, comme relaté lors de la commission de concertation du 2 septembre 2020 par le propriétaire de la villa située au n°550. Le problème s'explique par la pente abrupte qui descend vers le fonds voisin établi en contrebas (avenue Dolez, 550). Pour prévenir ces glissements, l'ancien propriétaire du 548C avait fait placer des billes de chemin de fer afin de retenir les terres. Ces billes de chemin de fer, en place depuis une vingtaine d'années, étaient devenues complètement vermoulues et ne pouvaient donc plus jouer leur rôle de soutènement. Pour les mêmes raisons, la propriétaire du 548B en avait fait de même en construisant un mur de soutènement au fond de sa parcelle. Le sol de la parcelle étant également sujet à des problèmes d'écoulement des eaux liés à l'imperméabilité du sol, l'ancien propriétaire a fait installer 3 drains en 2001: 1 drain le long de la clôture avec le n°550, 1 drain le long de la terrasse et 1 drain partant de du coin est de la terrasse vers le bois dans l'angle entre le bois et le n°550. Malgré cela, la présence systématique d'étendues d'eau stagnante après un épisode pluvieux trahissait encore une imperméabilité du sol trop importante. »;*
- La demande modifiée précise que la rehausse des terres n'est pas de 2m de haut mais de 1,30m sur une largeur de 3,50m et non sur une largeur de 5m et tente de minimiser l'intervention réalisée en infraction;
- La demande modifiée précise également que l'abattage d'un arbre à haute tige est directement lié aux travaux de remblai: *« vu sa localisation sur le talus remblayé, l'arbre concerné, s'il n'avait pas été abattu, aurait conduit à une discontinuité dans le mur de soutènement, ce qui ne se peut pour des raisons évidentes de stabilité »;*

Quelles que soient les raisons techniques invoquées à l'occasion de la modification de la demande, les impositions du plan régional d'affectation du sol de proposer des actes et travaux présentant des caractéristiques urbanistiques semblables à celles des constructions existantes avoisinantes et d'assurer une transition harmonieuse entre les bois et forêts et le tissu urbain existant impliquent une recherche d'aménagement valorisant les qualités du site en s'inspirant des caractéristiques du micro-cadre au lieu de solutions radicales faisant fi du relief et des perspectives naturelles qu'il engendre»;

- La demande modifiée annexe les plans de la maison voisine n°550 et précise qu'aucune baie de fenêtres des pièces de vie n'est orientée vers l'intervention;
- Le projet modifié prévoit d'implanter la haie à 2m de la limite mitoyenne de manière à ne plus surplomber la propriété voisine et permettre son entretien;
- Le projet modifié prévoit la mise en place d'un garde-corps grillagé en bordure de propriété;
- Le projet modifié prévoit la plantations d'arbres et arbustes multiples;
- Le projet modifié prévoit la plantation d'un lierre afin de « cacher » le mur de soutènement;

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

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

- Toutes les propositions dans le dossier modifié sont uniquement proposées dans le but de régulariser l'infraction mais ne consistent pas pour autant en un projet de qualité et ne répondent pas aux objectifs du plan régional d'affectation du sol en matière de qualité paysagère en intérieur d'îlot ;
- Même si elle ne porte pas atteinte à la zone natura 2000, la demande jouxte de surcroît une zone sensible en lisière des bois et de forêt qui mérite une attention particulière;
- En effet, même modifiée, la demande procède d'une justification des travaux sur base du fait accompli et n'apporte pas d'arguments techniques nouveaux suffisants que pour être autorisée ;
- Le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux en ce qu'il modifie le relief existant du terrain de manière excessive. En effet, le relief existant du terrain est brutalement modifié de manière artificielle et ce, sur une longueur excessive sans justifications acceptables ;
- Le permis d'urbanisme d'origine pour la construction des trois maisons (548A, B et C) indique qu'une haie de 1,80m de haut devait être plantée le long de la mitoyenneté avec la maison n°550. Il en résulte que la modification du relief du voisin (n°548B) n'a pas fait l'objet d'une autorisation et ne peut être pris comme référence étant donné que cette habitation n'a pas fait l'objet d'une demande de permis depuis la demande d'origine ;
- Le L en béton proposé le long de la mitoyenneté doit être implanté, s'il est nécessaire, à proximité de la piscine et se limiter à sa longueur et le relief existant conservé globalement : il y a lieu de revenir à la situation d'origine précédemment autorisée et de replanter deux arbres à hautes tiges ainsi que des arbustes;

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

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 19/05/2021
objet n° 04

Dossier 16-45601-2020 - Avis de la Commission

Demandeur : Monsieur Thibault CARRIER

Situation : Dieweg 36A

Objet : transformer une maison unifamiliale à trois façades avec modification de volume

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45601-2020 introduite par Monsieur Thibault CARRIER, en date du 26/11/2020;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale à trois façades avec modification de volume sur le bien sis Dieweg, 36a;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : /

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

26/11/2020 : dépôt de la demande;

25/01/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/03/2021 : réception des compléments;

03/03/2021 +1j : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

29/04/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre ouvert et semi-ouvert, composé de maisons résidentielles contenant de beaux jardins verdurisés;
- Dans ce quartier, le Dieweg se caractérise par des villas et des maisons unifamiliales à trois façades construites, soit en intérieur d'îlot, soit avec des zones de recul verdurisées;
- La parcelle cadastrée n°145W6 sur laquelle porte la demande est orientée au Sud-Est du côté de la voirie et au Nord-Ouest en fond de parcelle; elle se compose:
 - d'une forme rectangulaire où la largeur (11 m) se situe le long de la rue;
 - d'une profondeur de 58 m, ce qui justifie qu'elle partage une limite de mitoyenneté avec six parcelles, dont 3 situées le long de l'avenue d'Overhem (n°4, n°6 et n°10);
 - d'une villa implantée en profondeur dans l'îlot et en retrait (+/- 20mètres) par rapport à la voirie, le long de la limite de mitoyenneté de droite;
 - d'une terrasse en pierre faisant le tour de la maison, hormis au droit de la mitoyenneté;
 - d'une zone de recul présentant un accès carrossable de 2,5 m de largeur, situé le long de la limite de mitoyenneté de droite et un muret avec une clôture érigé sur l'alignement;
 - d'un jardin orienté au Sud, situé sur la partie gauche de la parcelle;
 - d'un abri de jardin s'inscrivant en fond de parcelle à la limite de mitoyenneté avec le n°36;

- La maison n°36a sur laquelle porte la demande, se compose :
 - d'une typologie trois façades;
 - d'un ensemble de 4 volumes :
 - La maison principale, présente un gabarit R+toiture Mansart; sa façade se compose d'une porte d'entrée et de deux oriels, situés au niveau sous toiture;
 - Une annexe 1, implantée sur la partie droite de la maison principale, présente un gabarit R+toiture plate; elle contient une seconde porte d'entrée permettant d'accéder au second salon; sur la façade latérale droite se situe une porte de garage;
 - Une annexe 2, implantée à gauche de la maison avec une saillie de 1,31 mètre par rapport au plan de façade, présente un gabarit R+1+toiture plate; une entrée a été aménagée sur la façade latérale droite afin d'accéder directement à la cuisine;
 - Une annexe 3, implantée à gauche de la seconde annexe, présente un retrait de 3,45 mètre par rapport au plan de façade de la seconde annexe et un gabarit R+toiture à un versant; elle se compose d'un gabarit R+toiture plate; sa façade présente une entrée vers le bureau;
- En situation de droit, la maison se compose comme suit :
 - un sous-sol contenant 2 caves;
 - un rez-de-chaussée contenant les espaces de vies avec deux salons, un bureau et un garage ayant une capacité d'un emplacement d'une voiture;
 - un premier étage contenant les espaces de nuit;
- Historique de la maison :
 - En 1941, la maison a fait l'objet d'une transformation (16-11620-1941), il agissait d'une conciergerie qui a été transformée en villa (maison unifamiliale de 2 chambres);
 - En 1946, les plans de la situation existante montrent que la maison avait déjà subi une seconde transformation, effectuée sans permis, par :
 - la construction de deux oriels;
 - la construction de l'annexe 1 qui présentait une largeur plus petite qu'actuellement;
 - la construction de l'annexe 2 qui présentait un niveau;
 - Le permis octroyé n°16-13079-1946 régularise les travaux effectués sans autorisation et autorise l'extension de l'annexe 1 afin d'aménager un garage, la construction de l'escalier principal et la transformation de la façade avant;
 - En 1958, la maison a fait l'objet d'une demande pour l'aménagement d'un muret avec une clôture côté rue (16-20295-1958), ce muret a été conservé jusqu'à aujourd'hui;
 - En 1993, les plans de la situation existante montrent que l'annexe 3 a été construite, sans permis;
 - Le permis octroyé 16-32123-1993 régularise la construction de l'annexe 3 et autorise la création d'un étage sur la toiture plate de l'annexe 2 et la construction d'un second escalier reliant la pièce du rez-de-chaussée au nouvel étage;
 - Suite à ce permis, le bien n'a fait l'objet d'aucune nouvelle demande;
- La première maison de droite (n°36b Dieweg) est une villa 3 façades, mitoyenne avec la maison 36c; elle se compose :
 - d'un gabarit R+1+Toiture;
 - d'une zone de recul contenant un accès vers le garage et vers la porte d'entrée;
 - d'une zone latérale verdurisée et d'un jardin;
- La deuxième maison de droite (n°4 avenue d'Overhem) est une villa à quatre façades, s'implantant en retrait par rapport à l'avenue, avec des zones latérales et présentant un gabarit R+toiture en pente contenant deux niveaux;
- La troisième maison de droite (n°6 avenue d'Overhem) est une villa à trois façades, mitoyenne avec la maison faisant l'objet de la demande; elle s'implante en fond de parcelle avec un gabarit R+1+toiture à versants; elle se compose d'un ensemble de deux volumes qui créent un mur mitoyen en attente;
- La quatrième maison de droite (n°10 avenue d'Overhem) et la cinquième maison de droite (n°12 avenue d'Overhem) sont des maisons mitoyennes, s'implantant en recul par rapport à la rue et présentant un gabarit R+1+toiture plate avec une zone de recul accueillant un accès vers un garage situé au sous-sol;
- La maison de gauche (n°36 Dieweg) comporte une parcelle aussi profonde que la parcelle faisant l'objet de la demande; une villa s'implante en retrait par rapport à la voirie, avec des zones latérales et se compose d'un gabarit R+1+toiture à versants;

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

- la création d'une extension au premier étage, sur l'annexe 3, le long du mur mitoyen;
- le réaménagement de la salle de bain, située au premier étage;
- l'installation de nouvelles baies sur l'extension;

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

- Le projet vise à améliorer le confort des habitants en créant une extension qui s'adossera au mur jointif en attente. Elle condamne la fenêtre aménagée dans le mur privatif jointif de la maison située avenue Overhem n°6, et qui est contraire aux articles 678 et 680 du Code civil concernant les vues directes;
- L'extension pourrait être envisagée, elle respecte les normes d'habitabilité et tendent à répondre au bon aménagement des lieux;
- Toutefois, l'aménagement proposé pour la nouvelle façade ne s'intègre pas à la typologie architecturale de la maison;

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

○ en matière de programme :

- L'aménagement intérieur de l'annexe 3 sera modifié en vue d'aménager un dressing et une salle de bain privés pour la chambre principale :
 - au rez-de-chaussée :
 - le bureau aura un nouveau revêtement de sol qui permettra de niveler la pièce à -0,14m, une marche liera le bureau au niveau des autres pièces (0,00m);
 - au premier étage :
 - une ouverture sera créée dans le mur porteur afin de lier la chambre principale aux nouveaux locaux;
- Initialement, le premier étage se composait :
 - de trois chambres dont deux sont aménagées dans la maison et une chambre parentale, aménagée dans l'annexe 2;
 - d'une salle de bain, située dans la maison, accessible par l'escalier principal;
- Afin d'accéder à la salle de bain, l'habitant de la chambre principale devait descendre au rez-de-chaussée pour accéder à l'escalier principal;
- Suite aux nouveaux aménagements, la chambre principale deviendra indépendante car elle bénéficiera d'une salle de bain et d'un dressing privés; les deux chambres secondaires partageront la salle de bain existante;
- Ceci est une amélioration de la situation existante qui peut être envisagée;
- Une nouvelle porte et 2 marches seront créées dans le mur porteur de la maison afin de lier les espaces du premier étage;
- Il est alors nécessaire de passer par la chambre secondaire afin d'accéder aux autres pièces de l'étage (chambre secondaire et salle de bain);
- Cet aménagement est compréhensible pour une famille;
- En outre, les deux portes permettent de préserver l'intimité de la chambre secondaire, l'accessibilité pouvant se faire via le rez-de-chaussée;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- Un agrandissement de 14,16m² (brut) a été effectué au-dessus de l'annexe 3, le long du mur mitoyen de droite;
- La commune a reçu quelques observations quant à la faisabilité de cette extension :
 - condamnation de la fenêtre située dans le mur jointif, alors que celle-ci est nécessaire afin de ventiler la pièce et d'apporter de la lumière naturelle;
 - obstruction de la lumière naturelle dans le jardin de la maison de droite n°10;
 - vues directes dans le jardin de la maison de droite n°12;
- Sur le plan strictement urbanistique, cette extension peut être envisagé car elle respecte la typologie architecturale de la maison, raccorde les volumes et réduit la surface du mur mitoyen en attente;
- Elle ne porte pas préjudice à son environnement bâti dans la mesure où elle s'implante dans la continuité du mur jointif et ne présente pas de terrasse ni de fenêtre sur la façade visible chez les voisins de droite;

○ en matière d'esthétique de façade :

- En situation de droit, le bureau était éclairé par deux fenêtres et une porte fenêtre qui respectaient la typologie architecturale de la maison en conservant la même division de châssis;

- Ces fenêtres et cette porte seront remplacées par une large baie et une porte fenêtre modernes qui ne présentent pas de division de châssis;
- Au premier étage, une double fenêtre sera installée afin d'éclairer la salle de bain;
- Ce nouvel aménagement de façade avant ne s'intègre pas au style de maison, il y a lieu de conserver les fenêtres et porte-fenêtre du bureau à l'identique et suivre le même alignement au premier étage en aménageant des fenêtres avec les mêmes divisions de châssis;
- en matière de servitude :
 - Sur l'acte de vente de la maison sise Dieweg 36a, il est prévu une servitude non aedificandi empêchant toute construction à moins de 1,90 mètre des limites mitoyennes;
 - Le demandeur a précisé en séance et par email que cette servitude n'était pas au profit de la parcelle avenue d'Overhem n°6;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La construction de l'extension condamne une fenêtre installée sur le mur jointif, qui présente une vue directe sur la parcelle faisant l'objet de la demande;
 - Cette fenêtre ne respectant pas les articles 678 et 680 du Code civil qui prescrivent " *On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres [...] de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage*";
"La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents, se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés";
 - De plus, une terrasse a été aménagée sur la toiture plate d'une annexe de deux niveaux, implantée le long de la limite mitoyen avec la maison n°36A Dieweg, sur la partie droite de maison avenue d'Overhem n°6;
 - Le premier niveau et la terrasse ont été construits sans permis;
 - Cette terrasse ne respecte pas non plus les articles mentionnés ci-dessus;
 - Le mur mitoyen en attente sera alors réduit par la construction de l'extension;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
 - application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - cette maison a été construite avant 1932;
 - bien qu'elle a été transformée au fil du temps, elle conserve encore des caractéristiques architecturales d'époque;
 - s'indique donc de respecter la typologie des baies à l'occasion de la transformation de cette maison;

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

- conserver les fenêtres et porte fenêtre du bureau à l'identique et suivre le même alignement au premier étage en aménageant des fenêtres avec les mêmes divisions de châssis;
- Que cette modification répond aux conditions cumulatives :
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
 - d'être accessoires en ce que la menuiserie de la façade avant doit être conservée;
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la le style architecturale de la maison doit être respectée;

Considérant que cette modification est telle 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 la modification en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui l'impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

Avis FAVORABLE

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/05/2021
objet n°05

Dossier 16-45624-2020 - Avis

Demandeur : Madame Natacha Duysens

Situation : Rue des Carmélites 166

Objet : remplacer la porte de garage d'origine

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45624-2020 introduite en date du 18/12/2020 par Madame Natacha Duysens;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à remplacer la porte de garage d'origine sur le bien sis rue des Carmélites, 166;

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'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

18/12/2020 : dépôt de la demande;

25/01/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/02/2021 : réception des compléments;

12/04/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure, à savoir la CRMS;

19/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis de la CRMS émis le 27/04/2021 : « *Bien que le projet aurait peu d'impact sur le bien classé à proximité, la CRMS estime que la nouvelle porte de garage n'est pas qualitative comparée à l'existante et s'intègre mal dans l'architecture de l'immeuble qui présente un certain caractère. Elle demande dès lors son maintien.* »;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte (logement, commerce, bureau);
- Dans ce quartier, la rue des Carmélites est à double sens de circulation, et le stationnement est organisé des deux côtés;
- Le bien n°166 faisant l'objet de la demande accueille trois logements en situation existante de droit et présente un gabarit R+4+T (toiture plate);
- Les châssis des étages en façade avant ont été remplacés (autorisés dans le précédent permis de 2014 (16-41934-2014) et sont en bois de teinte foncée;
- La porte d'entrée et la porte de garage sont celles d'origine, en bois peint en noir;
- La corniche est toujours en PVC de teinte blanche, alors qu'en vertu du PU n°16-41934-2014, elle aurait dû être remplacée;

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

- Le remplacement de la porte de garage par une porte sectionnelle noire, en acier et polyester;

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

- Le remplacement de la porte de garage d'origine (dont le dessin est identique avec la porte d'entrée) par une porte sectionnelle est regrettable dans une zone de protection d'un bien classé. En effet, les bâtiments implantés dans cette zone doivent conserver au maximum leurs caractéristiques patrimoniales;
- L'immeuble faisant l'objet de la présente demande date du début du siècle dernier (1934) et il est important de conserver les éléments architecturaux qui lui confèrent charme et élégance, dont notamment l'aspect des menuiseries caractéristiques de cette époque;
- Il y a donc lieu de réaliser une porte dont les détails (parties vitrées) se rapprochent davantage de la division d'origine et respecte le dessin de la porte d'entrée de l'immeuble;
- De plus, la corniche en façade avant (en matière plastique) n'est toujours pas remplacée alors que, pour rappel, ceci faisait partie des conditions de mise en œuvre du dernier permis octroyé (16-41934-2014);
- En effet, le projet prévoyait le démontage de la corniche en PVC et la remise en place d'une corniche en bois davantage proche de l'aspect d'origine conformément à la demande spécifique de la CRMS et du Collège des Bourgmestre et échevins : il y a lieu de confirmer l'imposition de remplacer la corniche;

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

- prévoir une porte se rapprochant davantage de la porte d'origine ou adapter la porte actuelle de manière à ce qu'elle soit praticable;
- modifier la légende et dessiner une corniche en bois sur l'élévation introduite;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que l'esthétique de la façade;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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 la modification / les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée / les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui l'impose / les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/05/2021
objet n° 06

Dossier 16-45642-2020 - Enquête publique n°086/21

Demandeur : Madame Cécile Carer

Situation : Avenue Brugmann 274

Objet : rendre les combles habitables par une modification des fenêtres de toit en façade avant, une rehausse de la façade arrière, la création d'une terrasse accessible en intérieur d'ilot et d'une fenêtre de toiture en façade arrière;

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45642-2020 introduite, en date du 23/12/2020, par Madame Cécile Carer;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rendre les combles habitables, par une modification des fenêtres de toit en façade avant, une rehausse de la façade arrière, la création d'une terrasse accessible en intérieur d'ilot et d'une fenêtre de toiture en façade arrière, sur le bien sis avenue Brugmann, 274;

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

Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 19 AVENUE W. CHURCHILL », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PM Tot » en date du 06/05/1983 approuvé par arrêté royal et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 - Toiture du Titre I du Règlement Régional de l'Urbanisme qui prescrit " 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ", en ce que la toiture a été rehaussée de 15cm;
 - non-respect de l'article n°6 §2 - Lucarne du titre I du Règlement Régional de l'Urbanisme qui prescrit "La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade" en ce que la lucarne, aménagée en façade arrière, occupe plus de 2/3 de la façade arrière;

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

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2021 au 29/04/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les observations portent sur les aspects suivants :

- voisins : Lionel Slusny & Céline Glorie , Propriétaire du 272 Avenue Brugmann :
 - adapter les évacuations de cheminée conformément à la réglementation;
 - les poutres de la structure portante du projet réalisé devraient s'arrêter à la limite mitoyenne;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

23/12/2020 : dépôt de la demande;

08/04/2021 : accusé de réception d'un dossier complet

15/04/2021 au 29/04/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/05/2021 : 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 implanté en ordre fermé, soit à l'alignement des voiries, soit en recul par rapport ceux-ci;
- Dans ce quartier, l'avenue Brugmann est un axe structurant, bien desservi par les transports en commun (lignes de tram 92 et 4 de la STIB), bordée de maisons de maître mitoyennes et d'immeubles à appartement construits à l'alignement;
- La maison n°274 sur laquelle porte la demande à une typologie de maison de maître, présentant un gabarit R+2+toiture à versant;
- Le bien présente une composition de façade tripartite sur 3 niveaux et s'inscrit, le long de cet axe structurant, dans un tissu urbain cohérent en matière de valeur patrimoniale;
- La maison est reprise sur la liste de l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE) et sur l'inventaire d'urgence (Sint-Lukasarchief - 1993-1994);
- La maison comporte une première annexe sur toute la largeur de la façade arrière. Il s'agit d'un volume en escalier, à toiture plate, sur trois étages le long du mur mitoyen de gauche et sur deux étages le long du mur mitoyen de droite;
- Elle comporte aussi une seconde annexe à toiture plate, implantée le long du mur mitoyen gauche, composée d'un niveau, sur une largeur de 2,89m;
- Le jardin de la maison est verdurisé et se situe en intérieur d'îlot;
- La maison de gauche (n°272) et la maison de droite (n°276) sont aussi reprises à l'inventaire du patrimoine immobilier, elles ont le même gabarit que la maison faisant l'objet de la demande et comportent aussi des annexes construites en façade arrière;
- Le plan particulier d'affectation du sol n°19 en vigueur prévoit, pour ce front bâti, une zone de construction d'une profondeur de 20 mètres au rez-de chaussée et un total de 5 niveaux avec toiture (ou étage en recul) éventuelle (R+4+T), les étages étant légèrement moins profonds;

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

- L'isolation et la rénovation de toiture à l'identique, ce qui implique une rehausse de celle-ci de 15 centimètres;
- L'installation de quatre fenêtres de toit en façade avant et d'une en façade arrière;
- Rehausse de la façade arrière par l'installation d'une lucarne sur toute la largeur de la façade arrière;
- L'aménagement d'une terrasse en façade arrière, accessible depuis les combles, sur la toiture de l'annexe existante;

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

- Le programme consiste à rendre les combles habitables;
- Pour ce faire, la toiture sera rénovée et une lucarne sera aménagée en façade arrière afin d'augmenter la hauteur sous plafond;
- Le confort dans les combles sera amélioré par l'aménagement des baies qui apporteront plus de lumière naturelle et l'installation d'une terrasse en façade arrière qui offre un espace extérieur à ce nouvel espace;

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

- en matière de programme et de gabarit :
 - Afin de rendre le grenier habitable selon les normes d'habitabilité, le projet prévoit l'installation d'une lucarne de 4,94 mètres en largeur sur 2,17 mètres en hauteur;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Une terrasse de 6,20m² et une toiture verte de 7,30 m² seront aménagées sur la toiture plate existante de l'annexe;
 - En ce qui concerne la terrasse :
 - Elle sera accessible par les combles avec une largeur de 1,55m et une profondeur de 8,60 mètres;
 - Cet aménagement peut être autorisé car il offre un espace extérieur à la pièce aménagée sous les combles ;

- En ce qui concerne la toiture verte :
 - Elle se situera contre la limite de mitoyenneté de droite, avec une largeur de 1,90 mètres et une profondeur de 8,60 mètres;
 - Elle doit être inaccessible afin de respecter les articles 678 et 680 du Code civil;
- En ce qui concerne le garde-corps :
 - Un garde-corps sera installé sur le périmètre de la toiture existante pour la sécurité des habitants;
 - Vu que la toiture verte est inaccessible, il n'est pas nécessaire d'aménager un garde-corps sur cette partie de la toiture, il peut alors être conservé autour de la terrasse;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - En ce qui concerne la façade arrière :
 - Son esthétique sera modifiée par l'aménagement d'une ouverture de 4,93 mètres de large sur 1,91 mètre de haut;
 - Cette ouverture se compose de six baies qui apportent de la lumière naturelle dans la nouvelle pièce sous les combles, ce qui respecte l'article 10 du titre II du Règlement Régional de l'Urbanisme;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - La toiture sera isolée vers l'extérieur, cela engendre une rehausse de celle-ci de 15 centimètres, ce qui dépasse alors le profil des toitures voisines tout en restant endéans le profil maximal que permet d'envisager le plan particulier d'affectation du sol;
 - Cette rehausse est compréhensible étant donné qu'elle permet de conserver la hauteur sous plafond initiale du grenier;
 - Cette rénovation sera effectuée à l'identique (même matériaux et même couleur de finition);
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarne) :
 - La façade arrière de la maison sera rehaussée par la construction d'une lucarne qui se développe sur la largeur totale de la façade arrière tout en restant également endéans le profil maximal que permet d'envisager le plan particulier d'affectation du sol;
 - Cette installation peut être autorisée car elle permet d'augmenter la hauteur sous plafond de la partie arrière du grenier à 2,00 mètres et de faciliter l'accès à la terrasse;

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 :
 - Ce bien est repris sur la l'inventaire du patrimoine architectural car il présente un intérêt artistique, esthétique, historique et urbanistique;
 - Les actes et travaux que propose la demande ne portent atteinte ni à l'ensemble architectural que constitue ce front bâti ni à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS;

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

- aménager le garde-corps autour de la nouvelle terrasse;

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

Avis FAVORABLE

- unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de la dérogation au règlement régional d'urbanisme, article n°6.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/05/2021
objet n° 07

Dossier 16-45663-2021 - Enquête n° 092/21

Demandeur : Monsieur et Madame Alain et Christine Gallée - Longfils

Situation : Avenue Jacques Pastur 121

Objet : agrandir une maison à trois façades

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45663-2021 introduite en date du 08/01/2021 par Monsieur et Madame Alain et Christine Gallée - Longfils;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir une maison trois façades sur le bien sis avenue Jacques Pastur, 121;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 7 DOMAINE DE L'EMPEREUR BONAPARTE », approuvé par arrêté royal en date du 13/12/1958 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°II zones de construction en ordre ouvert et semi-ouvert qui prescrit "*1) Destination - b) les habitations groupées ne pourront dépasser 22m de longueur*", en ce que le projet porte la largeur totale de 3 maisons groupées à 23,90 m au droit de la nouvelle extension;
 - non-respect de l'article n°II zones de construction en ordre ouvert et semi-ouvert qui prescrit "*3) Implantation - c) les bâtisses groupées seront établies dans le même plan en façade principale et postérieure*", en ce que le projet propose un jeu de volumes en façade arrière;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2021 au 29/04/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

08/01/2021 : dépôt de la demande;

09/04/2021 : accusé de réception d'un dossier complet

15/04/2021 au 29/04/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 09/04/2021 et sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande fait partie d'un ensemble de 3 maisons groupées qui sont implantées en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Jacques Pastur, dans le tronçon compris à hauteur de l'îlot au tracé « en fer à cheval » de l'avenue Bonaparte;
- Le relief de ces 3 parcelles est marqué par le fait que les jardins sont situés à un niveau plus haut que les rez-de-chaussée, qui sont enchâssés dans le talus et constituent donc un sous-sol à l'arrière de ces maisons;

- La maison faisant l'objet de la demande est la maison de gauche de cet ensemble où les 3 maisons présentent un gabarit de type R+bel étage (rez-de-jardin) + 1 + toiture à versants;
- La maison n°121 sur laquelle porte la demande et la maison d'about de droite (n°117) présentent des façades « classiques » avec corniche à front de l'avenue tandis que la maison centrale (n°119) présente une façade « pignon »;
- La maison n°121 sur laquelle porte la demande comporte une petite annexe dont la toiture est en appentis, située en façade latérale au rez-de-chaussée et dans laquelle s'inscrit le hall d'entrée, situé quelques marches plus haut que le niveau de l'avenue;
- Le jardin arrière s'implante au niveau des pièces de vie (bel étage);
- Les châssis, initialement en bois dans le permis d'origine, ont été remplacés par des châssis en PVC, sans autorisation préalable;

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

- L'agrandissement du rez-de-chaussée (partie enterrée) afin d'y inscrire une chambre d'ami avec salle de douche, avec la création d'une cour anglaise latérale;
- L'agrandissement du rez-de-chaussée par la construction d'une extension dans l'angle arrière gauche de la maison;
- La démolition du hall d'entrée actuel et la reconstruction d'un nouveau volume en façade latérale;

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

- Les aménagements proposés sont en adéquation avec les normes de confort actuels et améliorent la situation existante.

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

○ en matière de programme :

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison par :
 - l'agrandissement du hall d'entrée, qui rend l'accueil plus spacieux et plus convivial;
 - l'aménagement d'une cuisine ouverte sur la salle à manger et en contact avec le jardin;
 - la création d'une chambre d'ami, en profitant de la dénivellation du terrain;
 - un réaménagement intérieur plus pratique;
 - l'aménagement des combles en offrant une chambre supplémentaire et une salle de douche;
- Les travaux proposés en sous-sol en façade latérale permettent l'aménagement de la chambre d'amis, confortable et discrète, bien intégrée dans le jardin latéral et orientée à l'Ouest, et peuvent s'envisager;

○ en matière d'implantation, de volume et de typologie :

- d'une manière Le projet s'intègre au cadre bâti environnant, notamment de par le langage architectural (jeu de 2 toitures à versants dissymétriques mais d'inclinaison similaire à celle des versants du volume principal) et les matériaux envisagés; il en découle que les mouvements des nouvelles toitures « accompagnent » la dénivelée et permettent à la façade arrière de bénéficier de fenêtres de belle hauteur face au jardin;
- par son implantation en net recul du plan de façade avant, l'extension du bel étage - rez-de-jardin permet à cette petite maison (emprise de $\pm 57 \text{ m}^2$ et profondeur de 9 mètres pour le volume principal) de s'orienter pleinement vers son jardin;
- elle bénéficiera en effet d'une façade arrière d'une largeur de 10,80 mètres, généreusement ouverte sur le jardin,
- latéralement, la maison s'étend sur 4,50 mètres, et maintient en espace de jardin une substantielle partie de sa zone de retrait latéral (± 10 mètres), dans une profondeur comparable à celle de la zone de recul de la 1^{ère} maison située au Nord (avenue Bonaparte, 72);
- cette extension ne modifiera donc ni sensiblement l'aspect et l'esthétique de l'ensemble des 3 maisons, ni les perspectives depuis l'espace public en sur-largeur (plus de 20 mètres entre alignements, avec espace planté) que forme le carrefour de l'avenue Pastur avec l'avenue de l'Aiglou et les deux branches de l'avenue Bonaparte;

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

- la parcelle présente 397 m^2 et le projet n'imperméabilise que 33 m^2 supplémentaire;
- le jardin conserve donc une belle surface plantée (taux d'imperméabilisation 28%);

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

- se conformer à l'avis du service technique de la voirie le cas échéant;

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 pour la dérogation à un PPAS et le non-respect de l'article n°II zones de construction en ordre ouvert et semi-ouvert qui prescrit "1) Destination - b) les habitations groupées ne pourront dépasser 22m de longueur » :

- le projet propose une profondeur totale de 23,90m au droit de la nouvelle extension;
- cette dérogation est limitée à 1.90m et est distante de la limite mitoyenne de 2.79m;
- ce volume dépassant le volume principal monolithique existant s'inscrit dans le respect du cadre bâti environnant tout en offrant une dynamique à l'ensemble;
- ce volume arrière ne portera pas préjudices à l'ensoleillement de la propriété mitoyenne et peut donc s'envisager;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un PPAS et le non-respect de l'article n°II zones de construction en ordre ouvert et semi-ouvert qui prescrit "3) Implantation - c) les bâtisses groupées seront établies dans le même plan en façade principale et postérieure", en ce que le projet propose un jeu de volumes en façade arrière;

- le groupe de trois maisons mitoyennes à l'extrémité duquel est située la maison, s'il est cohérent du point de vue des teintes et des matériaux, ne montre aucune harmonie tant au niveau de ses ouvertures que de la forme de ses toitures;
- le projet propose de respecter au maximum les aspects qui relient la maison à ses voisines, à savoir qu'il prévoit de mettre en œuvre des châssis de teinte blanche, un parement de briques peintes en blanc ainsi qu'une toiture de teinte sombre;
- le projet prend également le parti de respecter la même pente et le même débord de toiture que pour le volume principal et il souligne la déclivité du terrain;

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

Avis FAVORABLE

- unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/05/2021
objet n° 08

Dossier 16-45410-2020 - Enquête n° 091/2021

Demandeur : S.A. CIEL c/o Monsieur Timothy Hellawell

Situation : Avenue Bel-Air 34

Objet : diviser et changer l'affectation du bureau au rez-de-chaussée en 2 entités : un bureau adapté pour une profession libérale d'une part, et un appartement de une chambre d'autre part, et création d'une passerelle donnant accès au jardin pour le logement supérieur

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45410-2020 introduite, en date du 09/07/2020, par la S.A. CIEL c/o Monsieur Timothy Hellawell;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser et changer l'affectation du bureau au rez-de-chaussée en 2 entités : un bureau adapté pour une profession libérale d'une part, et un appartement de une chambre d'autre part, avec création d'une passerelle donnant accès au jardin pour le logement supérieur sur le bien sis avenue Bel-Air, 34;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2021 au 29/04/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

09/07/2020 : dépôt de la demande;

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

03/03/2021: réception des compléments;

03/03/2021 +1j (18/04/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

08/04/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

15/04/2021 au 29/04/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 08/04/2021;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble mixte de 5 logements et espace de bureaux sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement le long de l'avenue Bel-Air, dans le tronçon compris entre l'avenue Lincoln à l'Ouest et la rue Joseph Hasard à l'Est;
- L'immeuble présente un gabarit R + 2 + Toitures à versants. Il est mitoyen, sur la gauche à un immeuble à appartements, et sur la droite, à une maison de gabarit plus réduit;

- Le jardin paysager est orienté au Sud;

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

- Répartir les espaces du rez-de-chaussée en maintenant une superficie de bureaux à l'avant et en créant un logement à l'arrière et orienté vers le jardin;
- Modifier l'accès existant vers le jardin à partir du logement du 1^{er} étage;

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

- Le projet conserve la mixité d'affectations au sein du logement et propose la création d'un logement supplémentaire orienté vers le jardin, mais présentant néanmoins de faibles qualités d'habitabilité ;

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

○ en matière de programme :

- le projet propose l'aménagement d'un sixième logement et conserve les bureaux au niveau du rez-de-chaussée avant au profit de la mixité de l'immeuble ;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- le projet s'inscrit dans le gabarit de l'immeuble, mais propose la prolongation d'une passerelle au 1^{er} étage, menant au jardin, ce qui permet de conserver un usage partagé de cet espace paysager ;

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

- le jardin conserve ses aménagements paysagers;
- la demande n'est pas explicite quant à la répartition des espaces du jardin au profit du logement du rez-de-chaussée et de celui du 1^{er} étage;

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

- la maison qui se compose déjà de 5 logements et d'une entité de bureau qui ne dispose pas de garages privés;
- le projet ne propose pas la moindre alternative favorisant l'usage des modes de déplacements actifs alors qu'elle augmente la densité en termes du nombre de logements;

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

○ En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- La diminution de la superficie des bureaux est peu justifiée par le demandeur et le logement proposé à l'arrière est mono-orienté vers le Sud, tout en présentant peu de qualités d'habitabilité;
- Le projet propose le déploiement d'une passerelle et d'un escalier permettant un accès au jardin à partir du 1^{er} étage, en s'inscrivant de manière harmonieuse au contexte et plus particulièrement au regard des alignements des immeubles de gauche et de droite. De plus, ce dispositif, moins profond existe déjà;
- Ce dispositif est toutefois à éviter également au regard du bien - objet de la demande, en ce qu'il entravera les qualités d'habitabilité, et engendrera notamment un manque d'intimité dans le nouveau logement proposé, dont les seules prises de vues et de lumière naturelle ne peuvent se faire que du côté du jardin;

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

- Améliorer les qualités d'habitabilité du logement créé au rez-de-chaussée, notamment en matière d'apport d'éclairage naturel et de rationalisation spatiale (décloisonnement, ...);
- Prévoir des locaux pour vélos et poussettes aisément accessibles depuis l'entrée principale de l'immeuble, par exemple en exploitant l'espace cuisine des bureaux ;
- Revoir la disposition de la passerelle et de l'escalier extérieur en veillant à respecter l'intimité du logement arrière situé au rez-de-chaussée ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de reconversion d'une partie d'entité de bureau en logement n'est pas remise en cause;
- d'être accessoires en ce que les conditions ne modifient pas la clé de répartition de la mixité des fonctions proposée au sein de l'immeuble;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le logement projeté au rez-de-chaussée n'est pas suffisamment qualitative, de même que la passerelle dérogatoire proposée, et que la demande de densification n'est accompagnée d'aucune mesure relative à la mobilité (modes actifs);

Considérant que cette modification est telle 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 la modification en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui l'impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/05/2021
objet n° 09

Dossier 16-45610-2020 - Enquête n° 090/21

Demandeur : Monsieur Olivier Hanon

Situation : Avenue Houzeau 18

Objet : modifier l'emplacement d'une porte de clôture et construire une piscine, avec installations techniques situées dans le garage;

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45610-2020 introduite, en date du 08/12/2020, par Monsieur Olivier Hanon;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier l'emplacement d'une porte de clôture de la propriété et construire une piscine avec installations techniques situées dans le garage sur le bien sis avenue Houzeau, 18;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS N° 50 HAMOIR-OBSERVATOIRE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Ord. 91 - Arrêté PPAS » en date du 1999-05-27 approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière de actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot;

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°12.1 qui prescrit "*Zone de jardin, en zone d'habitat en ordre ouvert - Une piscine en plein air éventuelle sera implantée à au moins 5,00 mètres de toute limite parcellaire et le relief naturel existant ne pourra pas être modifié dans une zone de 3,00 mètres mesurée à partir de ces limites* ", en ce que en ce que la piscine se situe à moins de 3m de la limite parcellaire du voisin n°10;

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 :

prescription 15.2.2 du plan particulier d'affectation du sol : immeuble remarquable;

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2021 au 29/04/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *le propriétaire de la maison au 11 av de Saturne est concerné par les points suivants :*
 - *Les nuisances sonores qu'engendrera par la nouvelle piscine;*
 - *Subi les nuisances sonores de la piscine située sur la parcelle Houzeau 10;*
 - *Subi déjà des nuisances sonores au quotidien due à la promiscuité des parcelles;*
 - *Dispose d'une vue plongeante sur le jardin de maison faisant l'objet de la demande;*
 - *Préserver l'intimité;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

08/12/2020 : dépôt de la demande;

04/02/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/02/2021: réception des compléments;

17/02/2021 +1j (à calculer) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

09/04/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/04/2021 au 29/04/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/05/2021 : 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 construit en ordre semi-continu formé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement;
- Dans ce quartier, l'avenue Houzeau présente un caractère d'artère principale et comprend à la fois un équipement scolaire d'importance (Athénée d'Uccle I) et quelques commerces;
- La parcelle dans laquelle se situe la demande traverse l'îlot entre l'alignement de l'avenue Houzeau et l'alignement arrière de la parcelle (avenue de Saturne);
- Le long de cette avenue, le plan particulier d'affectation du sol prévoit une zone de recul et une zone aedificandi, et donc la possibilité d'y ériger une autre construction dans le respect des indices de densité du plan;
- Au total et en fonction des deux zones de construction, la parcelle de 721 m² peut donc accueillir des constructions dans le respect des indices et conditions d'implantation suivants :
 - 1 logement par 3 ares de terrain, soit 2 unités au maximum,
 - Un indice plancher/Sol (P/S) de 0.50, soit 360.5 m² bâtis au maximum,
 - Un taux d'emprise au sol de 20%, soit 144.2 m², alors que la demande renseigne une emprise existante de 137,90 m², et donc un solde à bâtir de 6,30 m²,
 - Un taux d'emprise en sous-sol de 25%, soit 180,25 m²,
 - Un recul latéral de 3 mètres minimum, couplé au respect du dégagement pyramidal selon la règle $L=H/2$ pour les constructions,
- Elle comporte :
 - un relief en double pente du terrain, à la fois parallèle à l'avenue Houzeau et descendant vers le jardin (avenue Saturne);
 - une villa à 3 façades, implantée en retrait par rapport à la voirie;
 - une zone de recul verdurisée;
 - une zone latérale de 6,00 mètres de largeur par rapport à la limite mitoyenne gauche, où un chemin carrossable permet d'accéder :
 - à l'entrée de la maison, située sur la façade latérale;
 - au garage, implanté en façade arrière de la maison;
 - un jardin présentant un aménagement paysager composé de pelouses, d'arbres et délimité par des haies;
 - une terrasse sur pilotis, construite sur toute la largeur de la façade arrière, surélevée par rapport au niveau du jardin (128 cm);
- La maison n°18 faisant l'objet de la demande :
 - fait partie d'un ensemble de deux maisons, construites à la même époque et présentant un caractère architectural commun, tout en ayant chacune leur personnalité;
 - elles sont toutes deux reprises au schéma des affectations du PPAS en tant qu'immeubles remarquables (prescription 15.2.2) et la demande est soumise à ce titre à l'avis de la Commission de concertation;
 - présente un gabarit R+1+Toiture à versants;
 - est une maison unifamiliale de 3 chambres où l'espace jour se situe au rez-de-chaussée, l'espace nuit se situe au premier étage et sous les combles;
 - dispose d'une entrée à l'angle du pignon côté rue; l'architecte a créé à cet endroit, un coin coupé et un jeu de façade pour la marquer;
 - a fait l'objet, en 2010, d'un permis (16-39594-2010) autorisant une extension du salon au rez-de-chaussée sur une partie de la terrasse (au-dessus du garage) et l'aménagement d'un mur de

soutènement permettant de créer une nouvelle terrasse à demi-niveau entre le jardin et le rez-de-chaussée;

- La maison de droite (n°20) est la seconde maison de cet ensemble construit par l'architecte René Bragard en 1923, elle est également reprise à l'inventaire d'urgence (Sint-Lukasarchief - 1993-1994) et comporte un gabarit similaire à la maison faisant l'objet de la demande (maison mitoyenne);

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

- modifier l'emplacement de porte de clôture de la propriété;
- installer une piscine dans le jardin où les techniques seront placées dans le garage;

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

- La modification de l'emplacement de la clôture vise à améliorer la sécurité de la maison en plaçant une nouvelle porte de clôture à l'alignement de l'avenue Houzeau, au niveau de la haie située sur la limite de la propriété;
- Cette installation peut être autorisée car cette clôture permet une séparation claire entre l'espace public et la parcelle privée et apporte plus de sécurité à la maison;
- Une piscine sera installée dans la zone de jardin de la maison;
- Au regard des dimensions du jardin, la piscine présente une dimension raisonnable qui s'intègre à l'aménagement paysager;
- Toutefois, les distances prévues par rapport à la limite de mitoyenneté en vue d'installer une piscine sont insuffisantes selon le PPAS 50;

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

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

En ce qui concerne la piscine :

- Le projet prévoit de construire une piscine de 4,00 mètres de large sur 9,00 mètres de profondeur (36m²) dans la zone de jardin;
- Elle s'implante sur la partie droite de la parcelle, à proximité de la limite mitoyenne de droite;
- Elle comportera un volet intégré, ce qui protège la faune de la noyade;
- Par rapport au plan particulier d'affectation du sol :
- la piscine est considérée comme une construction, mais pas une construction en sous-sol au sens de la prescription 12.0, en ce qu'elle n'est pas recouverte d'une couche de terre arable,
- la demande ne renseigne aucune extension de l'emprise au sol des constructions,
- la demande ne comporte pas le plan d'aménagement paysager à l'échelle 1/200^{ième} requis par l'article 12.0 du plan;

En ce qui concerne le portail :

- un portail en bois s'implante en recul par rapport à l'alignement, perpendiculaire à la façade latérale et prenant appui sur deux pilastres en maçonnerie;
- ce portail protégeait l'accès vers le jardin depuis la voie publique, cependant la porte d'entrée vers la maison et la zone de recul étaient accessibles depuis la rue;
- le projet prévoit la démolition du portail existant ainsi que les deux pilastres afin de placer un nouveau portail en bois massif à l'alignement avec une entrée pour les voitures et une entrée piétonne;
- il se compose d'un porte double battant de 3,00 mètres de largeur, d'un portillon de 1,00 mètre de largeur et de trois pilastres de 2,25 mètres de hauteur;
- l'installation de ce portail ne peut être envisagé, il ne s'intègre pas à la typologie architecturale de la maison et empêche une lecture claire de la maison depuis la voie publique;
- il y a lieu d'installer un portail ajouré respectant la typologie de la maison et permettant un lien avec la rue ; la hauteur du portail doit aussi être réduite afin qu'il puisse mieux s'intégrer à l'environnement bâti,

- quant aux autres aspects propres à la demande :

En ce qui concerne les installations techniques :

- La machinerie de la piscine sera placée dans le garage existant, situé au sous-sol de la maison, du côté du jardin;
- Cet emplacement peut être envisagé car cela limite les nuisances sonores que pourrait engendrer la machinerie;
- Toutefois, un coffret isolant doit être installé autour de la machinerie afin d'éviter les réverbérations;

En ce qui concerne la vidange de la piscine :

- Deux citernes de rétention d'eau sont prévues afin de récolter l'eau en cas de vidange;

- Cet aménagement respecte l'article 14 du RCU concernant la gestion des eaux de pluies, qui prescrit "*Principe de gestion pour les piscines* :

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

En ce qui concerne l'éclairage de la piscine :

- Le projet prévoit d'éclairer la piscine avec des lampes LED;
- Il y a lieu de placer d'utiliser un éclairage LED de couleur ambrée et de le diriger vers le sol (non vers le haut ou vers les arbres) afin de ne pas perturber la faune;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot :
 - la maison a subi une transformation qui a augmenté son taux d'imperméabilité;
 - avec la construction de la piscine, le taux est augmenté à 0,26;
 - toutefois, cette imperméabilisation reste acceptable par rapport à la proportion du jardin;
 - non-respect de l'article n°12.1 du PPAS :
 - selon le PPAS 50 HAMOIR-OBSERVATOIRE, la parcelle se situe dans une zone d'habitat en ordre ouvert, pour laquelle l'article 12.1 - zone de jardin pour habitat en ordre ouvert, prescrit "*Une piscine en plein air éventuelle sera implantée à au moins 5,00 mètres de toute limite parcellaire et le relief naturel existant ne pourra pas être modifié dans une zone de 3,00 mètres mesurée à partir de ces limites*";
 - la piscine s'implantera à une distance de 2,49 mètres de la limite parcellaire gauche (n°10), à 7,80 mètres de la limite parcellaire droite (n°20) et à 9,96 mètres de l'alignement avenue Saturne, soit principalement (72,9% de sa surface) dans la zone de construction d'immeubles, où elle est comptabilisée dans le taux d'emprise;
 - il s'avère que du côté nord, la dérogation est limitée à 51 centimètres et qu'à l'arrière, seul le dernier 1,20 mètre (mesuré dans l'axe de la piscine) se trouve en zone de jardin,
 - quant à l'emprise au sol des constructions en zone aedificandi, il s'avère que l'emprise au sol supplémentaire (26,20 m² sur le total de 36 m² de la piscine) porte l'emprise des constructions au total de 164,10 m², ce qui dépasse de 19,90 m² le total admissible de 144,20 m²;
 - le parti d'implantation de la piscine de ce côté de la parcelle et à, telle distance de l'alignement de l'avenue de Saturne se justifie en raison :
- du relief de l'îlot, qui descend du plateau de l'Observatoire vers la vallée de l'Ukkelbeek (avenue De Fré);
- de la présence, au Sud du jardin et donc en surplomb de celui-ci, de la maison sise au n°11 de l'avenue de Saturne (gabarit rez-de-chaussée + 1 étage + T implanté à faible distance de la limite parcellaire commune avec celle sur laquelle porte le projet);
- du fait qu'en étant localisée telle que demandée, la piscine se situera le plus loin possible de cette maison;
- de la présence d'un arbre à haute tige planté dans la zone de recul de l'avenue de Saturne et que le projet maintient;
- du fait que du côté nord, la seule maison existante sur la parcelle voisine est celle sise au n°10 de l'avenue Houzeau, dont le jardin présente également une piscine (objet du PU de mise en conformité 16-37533-2006) implantée dans des conditions comparables à celle sur laquelle porte la demande;
- pour ces raisons, le lieu d'implantation se justifie, avec les dérogations qu'il engendre, sachant qu'ils hypothèquent tout agrandissement de la maison durant la période où le plan particulier d'affectation du sol restera en vigueur;

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 :

- la maison faisant l'objet de la demande fait partie d'un ensemble de deux maisons, construites par l'architecte René Bragard en 1923;
- elle est reprise à l'inventaire d'urgence (Sint-Lukasarchief - 1993-1994);
- la demande ne la modifie en rien, et l'esthétique du portail proposé s'y accorde;

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

- utiliser un éclairage LED de couleur ambrée et de le diriger vers le sol;
- réduire la hauteur du portail à 1,60m;
- proposer un modèle de portail ajouré qui s'intègre à la typologie de la maison;
- corriger le formulaire de demande en ce qui concerne l'emprise de la piscine;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme soit conservé;
- d'être accessoires en ce que la piscine doit respecter les prescrits du PPAS doivent être respectés;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'intimité des voisins doit être respectée;

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

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogation l'article n°12.1 du plan particulier d'affectation du sol et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/05/2021
objet n° 10

Dossier 16-45517-2020 - Enquête n° 095/21

Demandeur : Monsieur Henri Verlaet

Situation : Rue de Linkebeek devant le n°12/Moensberg (entre les immeubles n°s 12-22)/Moensberg à côté du n°94 et en face du n°127

Objet : installer 3 panneaux d'affichage à caractère informatif sur les parcelles 97z (rue de Linkebeek devant le n°12), 120w (Moensberg entre les immeubles n°s 12 et 22), 198b8 (Moenseberg à côté du 94 et en face du 127)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45517-2020 introduite, en date du 25/09/2020, par Monsieur Henri Verlaet;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Installer 3 panneaux d'affichage à caractère informatif sur les parcelles 97z (rue de Linkebeek devant le n°12), 120w (Moensberg entre les immeubles n°s 12 et 22), 198b8 (Moenseberg à côté du 94 et en face du 127) sur le bien sis rue de Linkebeek devant le n°12/Moensberg (entre les immeubles n°s 12-22)/Moensberg à côté du n°94 et en face du n°127;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande sur les trois parcelles, 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) Les biens se situent dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 46bis FOND DE CALEVOET, ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Ord. 91 - Arrêté PM Tot » en date du 1996-10-17 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande pour la parcelle n°198b8 à côté du n°94 Moensberg se situe sur le lot n°2 du permis de lotir (PL) n° 491 (12/09/2005) et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

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

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

Considérant que la demande est régie par l'article 18 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et se conforme au RRU;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°0.F qui prescrit "toute publicité est interdite en dehors des zones où une activité commerciale et/ou artisanale ou de bureaux est admise", en ce que les panneaux 2 et 3 sont situées dans des zones uniquement résidentielles;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°A.5 qui prescrit "toute publicité est interdite", en ce que le panneaux 3 est un panneaux assimilé à de la publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2021 au 29/04/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

25/09/2020 : dépôt de la demande;

04/12/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/04/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/04/2021 au 29/04/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 09/04/2021 et émis le 10/05/2021 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est entièrement couvert par le PPAS n°46bis. Cette partie du territoire est fortement résidentielle, hormis la pointe, au Nord-Ouest de la zone qui favorise en plus du résidentiel, les activités tertiaires;
- Les trois sites visés par la demande, à proximité de la pointe au Nord-Ouest, en zone centrale et de la queue au Sud-est se composent de maisons unifamiliales et d'immeubles de logements;

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

- La pose de 3 panneaux à caractère informatifs protégés, d'une hauteur de 2,40 m sur une largeur de 1,20 m et d'une épaisseur d'environ 1 m (toiture comprise) et ce avec fondations constituées de plots enterrés en béton 60x60x30 avec ferrailage;
- Les matériaux prévus sont :
 - des panneaux multiplex marin de 18mm recouverts de feuilles de liège de 1cm sur la face avant avec ouvrant en plexiglas, avec clé;
 - la structure se compose de profilés en bois de mélèze ou pin;
 - la toiture est une couverture en mélèze ou pin profilé;

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

- La demande prévoit la pose de panneaux à titre informatifs sur les sites suivants :
 - Au Nord-Ouest de la zone, devant le n°12 de la rue de Linkebeek, au niveau du trottoir en retrait;
 - Dans la zone centrale, en face de la ligne de chemin de fer, entre les immeubles de logements 12 à 22 et à proximité directe de la zone de parking, en bordure de trottoir;
 - Au Sud-Est, à côté du n°94 Moensberg, au niveau du chemin piétonnier et de la butte végétalisée;

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

- Ces dispositifs sont assimilés à de la publicité, au regard de la définition du Règlement Régional d'Urbanisme, à savoir, inscription, forme ou image destinée à informer le public ou attirer son attention, en ce compris le dispositif qui la supporte;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête, dérogations à l'article 0.F du PPAS et A.5 du PL :
 - Bien que ces dispositifs soient assimilés à de la publicité, au regard du lexique du Règlement Régional d'Urbanisme, ils ont pour mission d'informer les riverains et les passants sur la mission du Comité de Quartier de protéger et d'aider au développement du caractère reposant et calme de l'environnement du quartier, dont le respect du PPAS face à l'urbanisation;
 - Les dérogations ne visent pas les données essentielles du PPAS et ne concernent que les dispositions en matière de publicité, liées au moment de l'étude du PPAS, aux publicités liées aux activités commerciales et de rentabilité;
 - Considérant également les éléments suivants :
 - Les implantations sont situées au niveau du trottoir ou à sa lisière et aucun de ces panneaux ne masque de bâtiments remarquables ou même de façades d'habitations ou n'interfère dans un périmètre classé ou protégé;
 - les interventions pour la pose de ces panneaux sont limitées à deux plots en béton enterrés dans le sol et ne sont pas susceptibles de porter atteinte aux zones dans lesquelles ils sont implantés;
 - les panneaux en eux-mêmes ont une hauteur limitée à leur stricte utilité et lisibilité;
 - le bois constitue la majeure partie de la structure et qu'il s'agit d'un matériau pérenne et intégré à l'environnement;
 - les actes et travaux nécessaires à l'installation sont aisément réversibles;
 - De par ces éléments, les dérogations sont acceptables et la pose des panneaux peut être envisagée;

Considérant que la demande est régie par la disposition suivante :

- elle répond aux critères de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée limite la validité à 6 ans (publicité);

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

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol et au permis de lotir, articles n°O.F du PPAS et n°A.5 du PL.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/05/2021
objet n° 11

Dossier 16-45658-2020 - Avis

Demandeur : Monsieur Adrian Harris

Situation : Avenue Houzeau 97

Objet : construire une piscine extérieure de 9mx4m avec margelles et petite terrasse (18m²) dans le jardin arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45658-2020 introduite, en date du 17/12/2020, par Monsieur Adrian Harris;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une piscine extérieure de 9mx4m avec margelles et petite terrasse (18m²) dans le jardin arrière sur le bien sis avenue Houzeau 97;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS n°64 - "GROESELBERG" », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Arrêté PPAS » en date du 2015-10-01 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

La demande se situe dans la zone de protection de la maison Van de Velde, due aux architectes Adrien et Yvan Blomme en 1936 et classée par AGRBC du 18/05/2006;

De ce fait, la demande doit être soumise à l'avis de la Commission de concertation et de la CRMS en application de l'article 237§1^{er} du CoBAT;

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais: /

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

17/12/2020 : dépôt de la demande;

04/02/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

18/02/2021: réception des compléments;

12/04/2021: accusé de réception d'un dossier complet et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- CRMS;
- Service Technique de la Voirie;
- Service de l'Environnement;

19/05/2021: séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 02/04/2021 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 02/04/2021 et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 12/04/2021 et émis le 03/05/2021;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre semi-continu composé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement;
- Dans ce quartier, l'avenue Houzeau est une artère principale, bordée de maisons mitoyennes ou de villas et comprend à la fois un équipement d'importance (Athénée d'Uccle I) et quelques commerces;
- La parcelle cadastrée n°54D15 sur laquelle porte la demande est orientée à l'Est du côté de l'avenue et à l'Ouest, du côté du jardin; elle se compose :
 - d'une villa 4 façades, implantée en retrait par rapport à la voirie ($\pm 10,00$ mètres) et à une distance de recul latéral minimum de 1,40 m par rapport à la limite mitoyenne;
 - d'une zone de recul en partie imperméabilisée présentant un chemin d'accès piétonne vers l'entrée de la maison et accès carrossable sur la zone latérale droit;
 - une zone latérale droite en partie imperméabilisée où se situe une annexe (R + toiture à versant) contenant un garage;
 - d'un jardin généreux présentant un aménagement paysager composé de pelouses, d'arbres et délimité par des haies;
 - d'une terrasse en béton, construite sur la partie droite de la façade arrière, surélevée par rapport au niveau du jardin;
- La maison n°97 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+Toiture aménagée;
- Elle n'est pas reprise sur l'inventaire du patrimoine, cependant elle présente un caractère architectural unique;
- La maison de droite (n°93) présente un gabarit R+1 avec une zone de recul et une zone latérale située sur la partie gauche de la parcelle. Elle est mitoyenne avec le n°91 et présente une typologie architecturale moderne avec 3 façades et une toiture plate;
- La maison de gauche (n°99) a été construite en 1936 par les architectes Adrien et Yvan Blomme, elle a été classée en 2006;

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

- Construction d'une piscine extérieure avec margelles dans la zone de jardin;
- Construction d'une petite terrasse en pierre sur la partie droite du jardin;

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

- Au regard des distances de recul que prévoit le projet par rapport aux limites mitoyennes et par rapport aux proportions généreuses du jardin, la construction la piscine de 36,00m² et de la terrasse de 18,00m² dans la zone de jardin peuvent s'envisager;
- Toutefois, il est nécessaire de prendre en compte l'intimité et la tranquillité des voisins par rapport aux nuisances que peut engendrer la piscine;

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

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet prévoit la construction d'une piscine de 9m X 4m entourée d'une margelle de 1,25 mètre de profondeur;
 - Cette piscine sera construite en béton armé coulé et recouverte d'un liner en PVC antidérapant afin de garantir un accès sécurisé vers le bassin;
 - Elle se situera à plus de 5 mètres des limites parcellaires ce qui permet de réduire la nuisance sonore;
 - Elle sera dissimulée par la végétation dense du jardin afin que les habitants puissent garder une certaine intimité;
 - Une terrasse en pierre de 18 m² sera attenante à la piscine sur son coin nord-ouest;
 - Ces aménagements peuvent être autorisés, ce sont des surfaces imperméables ($\pm 92,75\text{m}^2$) qui restent limités par rapport à la superficie totale du jardin (1028m²);
 - De plus, l'implantation de la piscine et de la terrasse s'effectuent en conservant les plantations déjà existantes dans le jardin;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - L'eau de la piscine sera traitée par des galets de chlore afin d'éviter de vider la piscine dans le jardin;
 - En cas de nécessité, une pompe immerisible serait utilisée et l'eau servirait pour l'irriguer les plantes du jardin;
 - Selon l'avis du service de la voirie, il y a lieu de respecter l'article 14 du RCU concernant la gestion des eaux, qui prescrit "*Principe de gestion pour les piscines :*
Les propriétaires de piscines sont tenus de respecter les conditions suivantes : a) seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine peuvent être

envoyées à l'égout public. Le débit maximal de rejet ne peut alors dépasser 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 50 mm maximum;

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

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

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

○ En ce qui concerne la couverture de la piscine :

- Le projet prévoit un volet afin d'assurer la sécurité des enfants et de limiter la perte de chaleur;
- Ce volet permet également de protéger la faune de la noyade;

○ En ce qui concerne l'éclairage de la piscine :

- Un éclairage par projecteurs LED intégrés est prévu dans la paroi du système de filtration de l'eau;
- Aucun éclairage extérieur n'est prévu pour la piscine;

○ En ce qui concerne la machinerie de la piscine :

- Une pompe à chaleur sera placée entre les arbres dans le jardin afin réchauffé la piscine;
- Cela ne peut être accepté car la machinerie engendre des nuisances sonores en intérieur d'ilot;
- Il y a lieu de placer la pompe à chaleur dans un caisson anti-bruit ou bien le placer dans un espace de rangement ou une buanderie à l'intérieur de la maison;

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

○ En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :

○ application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :

- La demande se situe dans la zone de protection de la maison Van de Velde, due aux architectes Adrien et Yvan Blomme en 1936 et classée par AGRBC du 18/05/2006;
- Elle reste discrète dans le paysage des lieux;
- Elle a fait l'objet d'un avis favorable de la CRMS, réunie en séance du 21/04/2021, au motif qu'elle ne présente pas d'impact sur le bien classé;

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

- placer la pompe à chaleur dans un caisson anti-bruit ou bien le placer dans un volume ventilé;
- respecter l'article 14 du RCU concernant la gestion des eaux;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce que l'intimité des voisins doit être préservée;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'article 14 du RCU doit être respecté;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/05/2021
objet n° 12

Dossier 16-45717-2021 - Avis

Demandeur : Monsieur Dominique Eeman

Situation : Avenue de Sumatra 23

Objet : mettre en conformité l'extension au 2^{ème} étage et le remplacement des menuiseries des façades

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45717-2021 introduite, en date du 05/02/2021, par Monsieur Dominique Eeman;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'extension au 2^{ème} étage et le remplacement des menuiseries des façades sur le bien sis avenue de Sumatra, 23;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 51 Quartier Floride-Langeveld (A.R. 15/04/1988) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art. 333);

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

05/02/2021 : dépôt de la demande;

29/04/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/05/2021 : séance publique de la Commission de Concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- le tronçon de l'avenue de Sumatra le long duquel se situe la demande, compris entre l'avenue de Fré et l'avenue du Hoef, se compose de villas unifamiliales ou de villas à appartements dont les gabarits sont principalement en R+1+T;
- la villa unifamiliale sise au n°23 et sur laquelle porte la demande a été bâtie dans les années 1930 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-7604-1933 avec un gabarit R + 1 (toiture plate);
- la chaussée étant située un niveau plus bas que le jardin, le rez-de-chaussée est assimilé au sous-sol et le 1^{er} étage au rez-de-jardin;
- au regard des photographies aériennes disponibles sur le site web Bruciel, il semble qu'un second niveau aurait été ajouté au moment de la construction ou vraisemblablement à la même époque;
- les façades se composent, en situation existante de droit, de briques de teinte rouge au niveau du soubassement et de teinte jaune aux étages et les menuiseries de la situation originelle sont en acier;
- le volume à mettre en conformité a été partiellement, au niveau des façades en retrait, couvert d'un bardage de type « ETERNIT » de teinte blanc cassé;
- La porte de garage a également été remplacée sans l'obtention d'un permis d'urbanisme;
- le rez-de-chaussée comporte les espaces de garage, de caves et locaux techniques. Le 1^{er} étage (pour rappel, situé au même niveau que le jardin) comporte les espaces habitables de jour. Le 2^{ème} étage comporte les espaces de nuit et le dernier niveau, à mettre en conformité, comporte des espaces de grenier;
- le solde de la parcelle est largement verdurisé et planté;

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

- Le programme prévoit :
 - la mise en conformité d'actes et travaux réalisés au moment de la construction du bâtiment sans qu'ils aient été visés par une autorisation de bâtir,
 - le remplacement de certaines menuiseries en acier au cours du temps par soit des châssis en aluminium, soit par des châssis en PVC de teinte foncée;
 - la porte de garage a également fait l'objet d'un remplacement par une porte en PVC de teinte foncée;

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

- L'ajout du niveau supplémentaire n'a induit aucune dérogation par rapport à la réglementation en vigueur dans les années 1930 et sans les interventions réalisées après 2000, la demande aurait pu faire l'objet d'une régularisation simplifiée en application de l'article 330§3 du CoBAT;
- Cependant, considérant l'inscription à titre transitoire à l'inventaire, la demande de mise en conformité du remplacement des menuiseries initiales en acier doit faire l'objet de l'avis de la Commission de Concertation;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - le 2^{ème} étage a subi des modifications, non structurelles, de cloisonnement afin d'intégrer un escalier à double volée vers le niveau supplémentaire et ce avec la suppression de deux petites chambres peu aménageables et le déplacement de la salle-de-bain afin de constituer une nouvelle chambre aux dimensions plus qualitatives;
 - hormis quelques modifications spatiales et d'utilisation des espaces, le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin (1^{er} étage) n'ont pas été modifiés;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le volume à mettre en conformité maintient une hauteur inférieure ou similaire à la moyenne des hauteurs des habitations des parcelles voisines et lui faisant face;
 - ce volume est situé sur la partie arrière droite du bâtiment existante et reste de ce fait, peu visible depuis l'espace public;
 - par ailleurs, la construction seule de ce volume, répondrait à l'article 330§3 du CoBAT et peut donc être mis en conformité;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande ne porte sur aucune modification des abords;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage est conservé et pour un véhicule;

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

- application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - les menuiseries originelles en acier confèrent à ce bâtiment son caractère et sont essentiels dans la lecture de sa typologie. Il y a lieu de les maintenir et de garantir dans le temps l'aspect de la maison et principalement les menuiseries situées au niveau des façades visibles depuis l'espace public;
 - quant aux différents châssis à considérer dans la présente demande :
 - un seul châssis a été remplacé au niveau de la façade avant, au 2^{ème} étage gauche, par un châssis en PVC,
 - cependant, l'épaisseur différente du châssis en PVC de la façade avant est fortement perceptible et disharmonieux, et de ce fait, ce châssis doit être restitué en acier identique aux menuiseries maintenues de cette façade avant;
 - il en va de même pour la porte de garage, également remplacée par une porte en PVC;
 - celle-ci, de type « sectionnelle » et de ton gris foncé est peu esthétique et n'est pas acceptable, notamment en raison de son positionnement à proximité forte de la voirie et de son fort impact visuel, dénaturant la typologie originelle de cette façade;
 - il y a dès lors lieu de proposer une porte de garage dans un matériau plus qualitatif et plus pérenne dont le dessin restitue la situation originelle;
 - les châssis en acier du 1^{er} étage avant (rez-de-jardin) ont simplement été renforcés par du double-vitrage;

- en ce qui concerne le revêtement du 3^{ème} niveau à mettre en conformité, à savoir le bardage de type « ETERNIT » de teinte blanc cassé, au vu de la multiplication de teintes et tonalités qui interviennent dans l'aspect et l'architecture de cette maison, il y a lieu de prévoir soit son remplacement, soit sa mise en peinture afin de conserver la même tonalité que la brique des étages (beige-jaune);

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

- remplacer les châssis en infraction au niveau de toutes les façades visibles depuis l'espace public et les restituer par de l'acier identique à la situation originelle;
- remplacer la porte de garage par une porte en matériaux plus qualitatif et plus pérenne dont le dessin restitue la situation originelle;
- prévoir le remplacement du bardage du 3^{ème} étage par soit de la brique de même facture et teinte que les façades existantes ou de l'enduit sur isolant de teinte similaire aux façades existantes et en portant une attention toute particulière au niveau des raccords ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de d'un seul châssis et de la porte de garage;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie originelle doit être restituée au moins au niveau des façades visibles depuis l'espace public;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

- avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 36 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/05/2021
objet n° 13

Dossier 16-45155-2020 - Enquête n° 094/2021

Demandeur : Monsieur et Madame Etienne, Véronique et Sophie Bertrand

Situation : Avenue des Cytises 7

Objet : Démolir la maison unifamiliale existante et construire trois logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45155-2020 introduite, en date du 04/02/2020, modifiée (documents indicés A et datés du 22/02/2021) le 05/03/2021 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par Monsieur et Madame Etienne, Véronique et Sophie Bertrand;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir maison unifamiliale existante et construire trois logements sur le bien sis avenue des Cytises, 7;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ RELATIVES A LA DELANDE INITIALE

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot;
- application de la prescription particulière n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de démolition d'un logement en zone d'habitation;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2020 au 06/07/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- o *les propriétaires du bien situé au 1397 chaussée de Waterloo font les observations suivantes :*
 - o *Ensoleillement et gabarit de la nouvelle construction :*
 - *le gabarit de la nouvelle construction R+2 (10m de hauteur suivant la coupe) va ombrager à partir de midi trois-quarts du jardin des propriétés voisines au n°1399 et 1397;*
 - *toutes les propriétés qui entourent la nouvelle construction ont un gabarit R+1+T et R+T; à l'exception d'un immeuble au n° 1393 chaussée de Waterloo dont une petite partie est R+2, construite avec un recul par rapport à l'étage R+1 dessous et est donc assimilé à un R+1+T. Les perspectives ne sont pas représentatives; le schéma de l'affiche d'enquête publique n'est pas représentatif. Une axonométrie aurait été plus parlante (et normalement imposée);*
 - o *Abattage arbres : Plan d'abattage des arbres incomplet :*
 - *divers arbres existants pas indiqués sur plan de demande d'abattage d'arbres (magnifique magnolia, et autres essences à haute tige et saines);*
 - *il s'agit d'une demande d'abattre des arbres en bonne santé le long du nouveau chemin d'accès prévu uniquement 1 arbre gêne le futur accès pour véhicules. Ces arbres créent une barrière visuelle végétale entre le commerce Horeca au n°1395 et la maison privée du n°1397 chaussée de Waterloo. Le rapport pompier souhaite privilégier accès via avenue des Cytises (adresse officielle de l'immeuble). Il serait donc envisageable de conserver ces magnifiques arbres en bonne santé et présents depuis des décennies et réaliser l'accès via l'avenue des cytises suivant le rapport des pompiers;*
 - o *Terrasse de l'appartement du R+2 :*
 - *terrasse au R+2 de 38m² avec vues directes sur jardins des n°1397 et 1399;*
 - *la haie prévue composée d'arbustes est insuffisante pour empêcher les vues directes sur la totalité des jardins n°1397 et 1399;*
 - o *Plan d'implantation : Difficile à analyser convenablement sans aucune cotation indiquée:*
 - *pas de cotations de la parcelle;*
 - *pas de cotations du gabarit de la nouvelle construction;*
 - *pas de cotations de la distance de recul entre nouvelle construction et les limites de propriété;*

- pourquoi les parkings voitures et vélos et les poubelles ne sont pas intégrées dans l'immeuble au lieu de créer des sources de nuisances sonores et lumineuses ?
- Le recul par rapport aux limites parcellaires est très faible, et ce sur 3 des 4 façades longitudinales (projet très étalé sur la partie de terrain exploitable), ce qui rend les intérieurs sombres, à moins de s'élever, ce que fait le projet, aux détriments des voisins (vues directes et obliques, ombres). La façade transversale de l'immeuble à 2 appartements est en réalité aussi une façade longitudinale avec la cage d'ascenseur et les longues volées d'escaliers (façade minérale, vues, bruit). Le magnifique magnolia de 6m de hauteur donne place à une façade en dur de plus de 10 mètres de longueur et de hauteur (3 niveaux et demi) !;
- Le projet n'est pas compact. Il est dense et démesuré par rapport à l'étroitesse du terrain. Le terrain est trop petit pour une construction si importante : la règle des 50% constructibles n'est possible que grâce au chemin, ce qui n'est pas logique car il ne fait pas partie du projet;
- C'est un projet pour un terrain de 15/20 a. Ce n'est pas bon pour la perméabilité;
- La règle des 45° n'est pas appliquée. Bien au contraire, de nombreuses terrasses sont rajoutées aux 2 volumes déjà très imposants !;
- Pourquoi ne pas prévoir les parkings côté Cytises ou en sous-terrain ? Cela pourrait diminuer d'un niveau - voire un niveau et demi- l'immeuble de 2 appartements !;
- o Plan R+0 : Difficile à analyser convenablement sans aucune cotation indiquée, ni niveau de sol:
 - limite de parcelle pas visible par endroits (sous haie);
 - niveau de sol pas indiqué;
 - la modification du relief de terrain est très importante au droit des parkings;
 - cette surface doit être considérée dans le P/S, car c'est un étage d'immeuble, même un étage et demi !
- o RRU Titre II Chapitre 5 Article 16 Ordures ménagères :
 - pas de local prévu à cet effet : containers à ordures positionnés librement dans jardin à côté du parking.
 - conteneurs sur roulettes seront bruyants quand déplacés sur la surface de dalles à gazon qui mène à la voirie pour la collecte des déchets 2 fois par semaine.
- o RRU Titre II Chapitre 5 Article 17 Local pour véhicule deux-roues et voitures enfants :
 - pas de local prévu à cet effet.
- o Annexe 1 Cadre VIII :
 - cadre pas complété pour nombre d'emplacements véhicules
 - cadre pas complété pour nombre d'emplacements vélos
 - les surfaces sont minimisées
 - les terrasses ne sont pas prises en compte
- o Annexe 1 Cadre IX, travaux d'infrastructure et/ou aménagement urbain et/ou espace vert :
 - cadre pas complété pour aménagement de revêtement semi-perméable (dalles de gazon pour chemin d'accès)
 - cadre pas complété pour nombres d'emplacements de stationnement : à absolument restreindre au strict minimum (3)
 - cadre pas complété pour nombre d'emplacements vélos : en toute logique 1 par personne, ce qui fait beaucoup contre le 1397, pourquoi ne pas les prévoir côté cytises ?
- o Note explicative
 - Le projet n'est pas compact et pas bien intégré dans son environnement. De par sa densité, son gabarit, son imperméabilité, ses abattages, il est irrespectueux de l'environnement et du voisinage;
- o les propriétaires du bien situé au 32 Drève du Caporal font les observations suivantes :
 - o la maison existante est bien intégrée dans son cadre bâti et paysager. Elle présente de belles qualités patrimoniales;
 - o la typologie bâti le long de la rue est caractérisée par un style Normand et maisons unifamiliales. Le projet ne s'intègre pas à cette typologie;
 - o le projet porte atteinte à l'intérieur de l'ilot et à ses caractéristiques;
 - o la densité proposée est excessive et va impacter négativement les propriétés voisines;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

04/02/2020 : dépôt de la demande;

+1j (21/03/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

26/03/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure - Vivaqua;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

22/06/2020 au 06/07/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/08/2020 : séance publique de la Commission de concertation et avis favorable conditionnel émis en présence du reprenant du Fonctionnaire Délégué;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 26/03/2020 et émis le 10/08/2020 :
Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 du COBAT:
Arbres à haute-tige :
Modalités :
 - Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 8 arbres de haute-tige de 60 à 200 cm de circonférence.
 - Il s'agit de trois érables et cinq frênes, ces derniers étant indiqués comme étant en mauvaise santé selon des spécialistes externes non cités.
 - Cependant certains des arbres présentés dans le reportage photographique présentent des dimensions significatives et/ou sont visibles depuis l'espace public.
 - De plus une grande partie de la parcelle se trouve également dans l'enceinte du PPAS n° 48 ter "Quartier Sud-Est" spécifiant notamment dans son article 0.7 que "La sauvegarde des plantations devra en tout état de cause privilégier celles qui assurent l'isolement des aménagements et constructions à la vue depuis les voies publiques, espaces publics et propriétés voisines."
 - Dès lors, afin de confirmer que l'abattage de ces arbres est bien justifié, **une étude phytosanitaire réalisée par un expert agréé** est à joindre à la demande de permis d'urbanisme (listing de la Fédération Nationale Des Experts Forestiers en annexe).
 - Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.
 - Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 2 arbres de haute-tige, un peuplier et un érable. Compte tenu des faibles replantations arborées proposées le Service Vert impose la replantation de deux arbres de haute-tige supplémentaires si, suite au rapport d'expertise, l'ensemble des arbres sont autorisés.
 - Le Service Vert impose également que la force de ces plantations soit de 18/20 cm de circonférence à la plantation.
 - Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
 - Le choix des essences d'arbres à haute-tige se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:
 - **Arbres haute tige:** Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Robinier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.
 - Ces replantations sont à effectuer au plus tard dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier et la finalisation des fosses de plantation, en respectant les distances légales de reculs, entre début novembre et fin mars.

Haies:

Modalités:

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation de plusieurs haies.
- Celles-ci doivent être constituées de haies vives de 2 m de hauteur maximum.
- Le Service Vert impose que la force de ces plantations arbustives soit d'au moins 120 cm de hauteur à la plantation, ceci afin de permettre une délimitation optimale du site dès la fin des travaux.
- Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Le choix des essences de plants de haie se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:
- Haies: Aubépine, Bourdaine, Buis, Charme, Cornouiller, Erable champêtre, Fusain, Hêtre, Houx, Néflier, Orme champêtre, Viorne, Troène, etc.

Toitures vertes:

Modalités:

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation d'une toiture végétalisée sur un ou plusieurs volumes de toitures plates projetées.
- Ces plantations doivent être composées d'essences indigènes possédant un système racinaire et un développement adapté à ce type d'aménagement.
- L'aménagement de ces toitures végétalisées devra respecter les normes de sécurité incendies des toitures vertes, à savoir un compartimentage des zones de végétation par des matériaux inertes, non-organiques

(dalles en pierre, sable, gravier, etc.) ainsi qu'une composition de substrat à base de matériaux incombustibles (min. 60mm). Se référer aux arrêtés du Roi du 19 décembre 1997 et du 4 avril 2003 pour plus d'informations.

Zone de protection des arbres:

Modalités:

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

Zones de recul:

Modalités:

- Les plantations en zone de recul devront être implantées et entretenues dans l'optique de ne pas empêcher l'accès à l'espace public, de ne pas menacer la sécurité des passants et de ne pas entraver le fonctionnement des infrastructures d'intérêt public comme les câbles, l'éclairage public, les conduites aériennes ou souterraines, les plantations communales, etc.

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

- o l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 26/03/2020 et émis le 05/05/2020 :

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

o Implantation planimétrique

o Principes généraux :

- o Le plan d'implantation doit comporter suffisamment de cotes pour permettre d'implanter le projet sans risque de confusion quant aux points sur lesquels s'appuient ces cotes.
- o Les cotes d'implantation s'appuieront sur des points clairement identifiables sans équivoque et stationnables au sol, tels que des bornes, angles et points d'inflexions de limites. Un repérage en coordonnées cartésiennes est bienvenu.
- o A défaut, les cotes pourront indiquer la distance entre les angles de la construction et les limites.
- o Quant à la présente demande :
 - o Le plan d'implantation n° URB-01 ne comporte aucune cote, ce qui rend l'implantation impossible.

o Implantation altimétrique

o Principes généraux :

- o Cotation altimétrique : le projet sera référencé altimétriquement tant par rapport à l'espace public que par rapport aux constructions voisines. A cet effet, le plan d'implantation comportera deux repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque, situés de préférence à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine ou taque d'égout).
- o Quant à la présente demande :
 - o Les plans ne comportent aucun point de référence altimétrique en dehors du chantier, la seule indication étant la cote ± 8.50 attribuée au rez à construire, mais sans renseigner où se trouve le niveau 0.00. Il est demandé de situer l'altimétrie du bâtiment à construire par rapport à un point fixe continuant à exister pendant et après le chantier.

o Services publics

- o Le projet prévoit la collecte des immondices au moyen de 4 conteneurs sur roulettes de 240 litres chacun. Il est donc craint que ces quatre conteneurs encombrant le trottoir de la chaussée de Waterloo lors des jours de collecte.
- o Il est demandé de prévoir un espace à l'arrière du trottoir pour pouvoir y laisser les conteneurs en vue des agents de Bruxelles-Propreté mais hors du passage des piétons;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

- o l'avis de Vivaqua sollicité en date du 26/03/2020 et émis le 17/04/2020;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 26/03/2020 et émis le 05/05/2020 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- o Historique de la parcelle et permis d'urbanisme :
 - Les archives concernant la parcelle indiquent plusieurs permis successifs, dont le premier remonte à 1952 pour la construction d'une villa. Plusieurs permis se sont alors succédé jusqu'en 1979 qui est la dernière situation légale connue;
 - Les permis octroyés repris aux archives sont les suivants :

- 1952 - construction villa,
- 1954 - garage en bois,
- 1957 - transformation,
- 1979 - agrandissement living;
- La maison d'origine a été étendue en 1979 vers le fond de parcelle avec un L plus important dirigé vers la chaussée de Waterloo. La seule partie existante originelle restante est le volume donnant sur l'avenue des Cytises 7 et dont la façade donnant vers le jardin a été étendue en 1979. C'est l'adresse officielle de la propriété;
- o Géométrie de la parcelle :
 - La parcelle est formée de 2 rectangles successifs dont le côté le plus court est perpendiculaire à l'avenue des Cytises. La direction principale de la parcelle est vers l'avenue des Cytises avec un front de rue vers celle-ci. Le fond de parcelle est occupé par les extensions successives. À l'intérieur de la parcelle, à un recul de 16.71m, la largeur de celle-ci s'agrandit quasiment du double. Le fond de la parcelle présente un chemin, une allée carrossable reliant l'arrière de la parcelle à la chaussée de Waterloo, repris à la matrice cadastrale;
 - Le terrain se situe à l'extérieur du PPAS 48bis & ter dont les volumes doivent respecter une géométrie virtuelle pyramidale à partir de la limite mitoyenne;
 - Les gabarits voisins ont une hauteur moyenne d'un rez-de-chaussée plus un étage et toit en pente avec des exceptions (environnement élargi) présentant un gabarit rez plus deux étages. Certains autres gabarits plus hauts encore ont des toitures travaillées de manière à évoquer un gabarit plus petit et traditionnel. Les volumes les plus hauts se trouvent sur la chaussée de Waterloo ainsi que l'avenue de Fond'Roy, l'avenue des cytises reliant ces 2 axes;
- o Végétation de la parcelle :
 - La parcelle est entourée d'arbres à haute tiges. Ceci est particulièrement observable côté Nord, dans le prolongement de l'accès carrossable, côté Sud et Est, Avenue des Cytises. La principale prise de lumière naturelle s'effectue à partir de la partie Ouest du site;
 - L'allée carrossable est bordée d'arbres et d'arbustes dont plusieurs sont malades ou en mauvais état. Une note spécifique est jointe pour demander l'abattage des arbres en question. Deux arbres situés plus centralement nécessiteront un abattage pour la réalisation de la construction;
- o La maison existante :
 - La maison existante (1952) présente 2 accès dont un piéton du côté de l'avenue des Cytises et un carrossable du côté de la chaussée de Waterloo, entre le n°1295 et le n°1297. Ce dernier accès donne sur un car port et un garage;

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

- o L'objet de la demande consiste à démolir la maison existante (rez-de-chaussée + combles) et créer 3 nouveaux appartements sur la parcelle. Les Maîtres de l'ouvrage, au nombre de 3, sont les enfants des propriétaires du terrain dont ils héritent. Leur projet est de réunir la famille et d'habiter les logements dont il est question dans cette demande;
- o Démolition de la maison existante :
 - La maison existante présente plusieurs inconvénients spatiaux, techniques et d'implantation importants :
 - o Inconvénients spatiaux :
 - Le volume de la maison d'origine présente un living dont le volume a été agrandi en 1979 par une construction attenante, un petit volume secondaire jouant sur la symétrie. Les baies de cet espace central de la maison sont fort petites et très peu ouvertes vers le jardin. L'éclairage naturel est médiocre. La petite cuisine, logée au coin sud de la maison est très mal positionné vis-à-vis des autres pièces de manière à remettre en cause la fonctionnalité et la fluidité de l'occupation de la maison actuelle. Le hall d'entrée, exigü, ne permet pas un agencement confortable et une entrée agréable lors de l'arrivée de quelques personnes supplémentaires pour un dîner p.ex. Les volumes sont tous forts réduits au Rez-de-chaussée, et sans ouvertures généreuses vers l'extérieur, la sensation ressentie est plutôt celle d'une séparation nette entre jardin et espaces intérieurs;
 - o Inconvénients techniques :
 - La maison n'a plus été sujette à travaux depuis le dernier permis. Actuellement, la maison n'est pas raccordée à un réseau d'égouttage et le système d'épandage est

poubelles. Les deux cabanons sont traités dans l'ensemble paysagé et végétal du site (nouvelles haies champêtre);

- La largeur étroite du site faisant face à l'Avenue des Cytises ainsi que la demande programmatique a dirigé les recherches de volumétries vers une forme plutôt rectangulaire et allongée profitant au mieux des composantes suivantes paraissant essentielles **aux demandeurs** :
 - l'ensoleillement naturel des appartements et des abords (spécialement de l'Ouest);
 - la possibilité de privatiser pour chacun des espaces extérieurs (terrasse et/ou jardin);
 - le développement d'une surface extérieure collective centrale au rez-de-chaussée rassemblant la famille élargie ou les amis dans la partie commune du jardin;
- Les abords Nord-Est et Sud étant fort ombragés par de multiples arbres à hautes tiges et l'ouest s'ouvrant généreusement, il profite d'un maximum d'éclairage en après-midi;
- La surélévation des deux niveaux arrière permet de dégager le rez-de-chaussée pour des activités familiales communes, de mieux éclairer les 2 logements supérieurs, de préserver une continuité du couvert végétal et de la biodiversité du site et de couvrir les moyens de transports comme les voitures ou les vélos des occupants;
- Les volumes des parties supérieures des duplex (+1 à l'avant et +2 à l'arrière) sont traités avec un retrait à l'alignement de façade afin de réduire l'impact visuel. Le retrait est donc plus important aux étages. Le traitement différencié des matériaux va dans le même sens (bardage bois ajouré);
- La chaussée de Waterloo et l'Avenue de Fond'Roy présentent des gabarits R+2 ou légèrement plus grands. La volumétrie proposée s'insère entre ces deux axes avec une hauteur similaire au tissu urbanistique existant en adoptant un vocabulaire et une typologie claire (voir planche du contexte en élévation);
- Étude d'ensoleillement :
 - Si l'on considère uniquement les bâtiments construits (sans le masque solaire des arbres à hautes tiges ceux-ci étant pour la plupart à feuilles caduques), on constate que :
 - Au 21.06, au solstice d'été, le bâtiment ne projette aucune ombre directe sur les bâtiments voisins;
 - Au 21.03 et au 21.09, le bâtiment projette uniquement de l'ombre tardivement en après-midi sur le voisin à l'est;
 - au 21.12, le masque solaire indique fin d'après-midi (au coucher de soleil) que les façades de trois bâtiments adjacents seraient légèrement touché par l'ombrage direct;
 - Une dernière remarque concerne le passage de lumière naturelle aux périodes de printemps et d'automne à travers le vide volontairement créer sous la bâtisse arrière : on constate un généreux passage de lumière permettant à une végétation (bien adaptée) de s'implanter durablement grâce à cet apport lumineux direct;
- La transition avec l'environnement direct et la zone du PPAS 48bis&ter :
 - Comme indiqué dans l'extrait du plan du PPAS 48bis&ter, la parcelle jouxte le PPAS 48bis&ter. Afin de favoriser une transition agréable et conforme avec ce PPAS et ses prescriptions, le recul du volume des deux étages supérieurs font que le projet s'inscrit quasiment dans la 'pyramide virtuelle à 45°'. C'est en sorte une application symétrique de cette prescription qui limitera des vis-à-vis futurs mais permet aussi une meilleure orientation générale des pièces de vie et des jardins;
 - L'esthétique particulière de la distribution verticale (escalier extérieur et ascenseur vitré) est traitée avec un claustra en bois de façon à les intégrer au concept général des matériaux (bardage bois). Les éléments porteurs sont minimisés, sont traités en acier anthracite, derrière le claustra en bois. De cette manière, ces structures finement calculées, auront un impact visuel minimal derrière le claustra;
 - Ces éléments n'altèrent pas la qualité esthétique du site, ni du bâtiment et permettent au contraire de rendre l'enveloppe thermique du bâtiment plus compacte et le parcours jusqu'aux entrées plus agréables et connectées à la nature environnante. Ainsi une transition douce se fait entre l'intérieur et l'extérieur;
- Végétalisation du site :

- La bande des 3 m périphériques autour du bâtiment est traitée avec des arbustes différenciés formant des haies champêtre dont les tailles varient de 2 à 5m. Les différentes essences proposées sont des espèces indigènes décoratives;
- Le recul en fond de parcelle permet la plantation de 2 arbres plus hauts côté ouest (érable européen, peuplier). Les bords en talus de la zone des 3 voitures est également plantés d'une part pour renforcer la stabilité du talus, de l'autre pour dissimuler les voitures du jardin commun couvert;
- Les accès à la parcelle :
 - Accès carrossable :
 - L'accès carrossable existant se fait par la chaussée de Waterloo menant au garage et au car port actuel;
 - Cet accès est conservé dans le projet; il mène directement aux 3 parkings intérieurs;
 - Accès piétons :
 - L'accès piéton existant et futur se fait par l'Avenue des Cytises;
- Prévention Incendie :
 - Suite à une concertation aux services du SIAMU, il a été décidé d'aménager une zone d'accès de l'auto-échelle à l'avant du bâtiment permettant d'accéder aux logements des 1^{er} et 2^{ème} étages, par l'échelle extensible, en cas d'incendie, selon les règlements en vigueur;
- Abattage des arbres :
 - Voir note spécifique;
- Le traitement des abords :
 - La surface au sol en terre arable reste fort présente sur la parcelle grâce à la surélévation du volume arrière. Autant pour les infiltrations naturelles dans la nappe phréatique que pour le développement d'une végétation et d'un jardin commun, la nature peut s'y développer correctement;
 - L'accès piéton de l'Avenue des Cytises et l'accès carrossable par la chaussée de Waterloo sont créés en matériaux perméables (dalles à gravillons et gravier, terre arable,...). La zone d'accès de l'auto-échelle du SIAMU est la seule zone imperméable des abords (stabilité);
 - Les déblais créant le décaissés des parkings sont verdurisés avec des plantes renforçant les talus; le sol du decaissé est lui aussi perméable. La hauteur du talus ($\pm 1m80$) permet l'intégration d'un 'cabanonpoubelle' recouvert de terre arable et de végétation;
 - Les études solaires indiquent un éclairage généreux en fin d'après-midi sur la partie centrale du site;
 - Plusieurs plantes d'ombres y trouveront leur essor (Nandina- Bamboo sacré; Fatsia; Erable du Japon, fougères, etc.);
 - Les terrasses continuent aussi cette volonté de préserver la nature et la faune/ flore locale avec par exemple différents écrans végétaux périphériques privatisant terrasses et espaces extérieurs;
- Le traitement des façades et les matériaux :
 - Le traitement des façades et des matériaux s'articule vers la différenciation des façades et des volumes plutôt que l'unicité et le traitement monolithique. Les parties basses sont traitées avec un enduit blanc cassé alors que les parties plus aériennes sont traitées en bardage bois naturel ajouré.
 - L'intégration d'éléments végétaux est également importante et se matérialise à travers des terrasses vertes, des aménagements verdurisés, des toitures végétalisées. Le projet se veut clair et intégré à un environnement fortement boisé et résidentiel. L'escalier et l'ascenseur vitré sont également traité avec un léger bardage dans une volonté d'ensemble différencié;
- Traitement des eaux sur la parcelle :
 - Egouttage
 - La maison actuelle ne possédant aucun raccordement à l'égout, et Vivaqua ne projetant aucun nouvel égouttage dans un futur proche à l'Avenue des Cytises, la nouvelle construction se raccordera à l'égouttage de la Chaussée de Waterloo;
 - Eaux pluviales
 - L'implantation surélevée de 160m² en arrière de parcelle permet une infiltration naturelle directe très importante dans le terrain;
 - 3 tests d'infiltrométrie ont été fait sur la parcelle; il s'avère que la partie dans l'allée carrossable est la plus filtrante. Les bacs d'infiltration seront disposés dans cette allée

parallèlement au nouveau raccordement d'égouttage prévu. Le bassin de récupération réglementaire (capacité de 10m³) sera placé sous le jardin commun;

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

- Le projet propose un réaménagement bâti et paysager de la parcelle dans le but de rencontrer les intentions de vie de la famille;
- La maison actuelle est une construction assez récente et a subi plusieurs transformations, ne permettant pas d'avoir conservé son état d'origine;
- Le projet tend à aménager une construction de logements multiples en se basant sur le prescrit du PPAS voisin, de sorte à effectuer une transition harmonieuse entre la chaussée de Waterloo et l'intérieur de l'îlot accessible par l'avenue des Cytises;
- Le projet propose des réaménagements paysagers intégrant des espaces privatifs et communs;
- Le projet opte pour un accès carrossable principal du côté de la chaussée de Waterloo, ce qui engendre un développement de voiries internes important et des nuisances pour l'intérieur d'îlot liées à la présence des véhicules;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose la démolition de la maison et la construction d'un ensemble de 3 logements, ce qui rend cette affectation compatible avec la zone d'habitations;
 - le projet propose l'aménagement de 3 logements présentant de belles qualités d'habitabilité et possédant leur identité et autonomie propres;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet se concentre sur l'entièreté de la parcelle, à l'arrière des deux maisons de la chaussée de Waterloo et réservant des dégagements non bâtis proportionnels aux hauteurs de gabarits;
 - le projet propose un bâti tenant compte des orientations de la parcelle;
 - le projet propose une typologie simple, contemporaine et aérée s'intégrant à l'environnement paysager de la parcelle;
 - les maisons voisines de la chaussée de Waterloo disposent de jardins profonds et des plantations arbustives en bordure de parcelles;
 - le terrain arrière situé avenue Fond'Roy est relativement peu densément bâti;
 - le projet propose différentes terrasses aux étages tendant à engendrer une impression intrusive envers les parcelles voisines;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet propose l'aménagement de jardins privatifs et communs;
 - le projet engendre l'abattage de nombreux arbres en vue l'implantation de la nouvelle construction et des chemins d'accès piétons ou carrossables;
 - du fait de la nomenclature de la parcelle et de l'implantation de la nouvelle construction, les zones non bâties de jardins présentent des proportions plutôt résiduelles;
 - un érable et un magnolia seront mis en péril de par notamment le projet de réaménagement de la voie carrossable, bien que le demande fait apparaître que plusieurs sujets sont malades;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet propose la création de 3 emplacements de stationnement au cœur de la parcelle, accessibles par la chaussée de Waterloo, couverts par le bâtiment, mais nécessite d'importants mouvements de terrain;
 - un abri pour vélos est envisagé le long de la limite séparative avec l'arrière du 1397 chaussée de Waterloo;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet tend à s'inscrire dans les objectifs du Règlement communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie. Le terrain se prête peu à la ré-infiltration des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Le projet de construction de l'immeuble de 3 logements peut s'inscrire tant dans le prolongement de l'avenue des Cytises, qu'à l'arrière de la chaussée de Waterloo, ce qui limite l'atteinte à l'intérieur de l'îlot proprement dit;

- Le projet s’implante néanmoins à proximité des limites séparatives de la parcelle, ce qui compromet l’aménagement de zones de transition paysagères et arbustives qualitatives, de sorte à pouvoir juxtaposer des constructions de typologies différentes;
- Les terrasses aux étages sont fortement présentes et accentuent les nuisances liées à la nouvelle construction;
- Le projet prévoit un accès carrossable depuis la chaussée de Waterloo, ce qui est déjà le cas actuellement, et ce afin de conserver le jardin entourant le logement situé du côté de l’avenue des Cytises. Néanmoins, cette option, et l’aménagement d’emplacements de stationnement non clos en intérieur de parcelle ne répondent pas aux objectifs Régionaux et Communaux en la matière;
- En ce qui concerne l’application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l’utilisation ou de la destination d’un logement ou démolition d’un logement) :
 - La demande de démolition est motivée pour un projet de vie familiale en communauté tout en garantissant une autonomie mutuelle entre les 3 nouveaux logements;
 - La demande de démolition est dument motivée pour diverses raisons objectives et le projet envisagé présente des qualités architecturales et spatiales;
 - L’aménagement de 3 logements au sein de cette vaste parcelle peut s’envisager du fait notamment des possibilités du PPAS limitrophe et non applicable sur le bien;

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

- veiller à compacter davantage le bâti sur la parcelle afin de dégager des espaces paysagers plus grands et plus qualitatifs, pouvant recevoir des plantations arbustives plus denses (tendre vers un recul par rapport aux limites séparatives davantage proportionnel à la hauteur de gabarits). Pour ce faire, il y a lieu de réduire la hauteur du gabarit arrière en localisant les logements au niveau du terrain et en renonçant à l’aménagement de parkings couverts sur pilotis, et le cas échéant, translater une partie du projet vers l’avenue des Cytises;
- envisager de relocaliser le stationnement hors sol inclus dans un volume bâti, ou en souterrain du côté de l’avenue des Cytises et supprimer l’accès existant du côté de la chaussée de Waterloo au profit d’aménagements paysagers qualitatifs et le maintien des arbres non malades;
- limiter de manière significative l’emprise des terrasses supérieures;
- répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie, notamment en ce qui concerne les indications d’implantations;
- répondre aux conditions émises par le Service Vert, notamment en ce qui concerne les replantations et la conservation des arbres existants;
- répondre aux conditions émises par le SIAMU dans son avis du 05/05/2020;
- se conformer au RRU en matière de locaux poubelles et communs;

MODIFICATION DE LA DEMANDE SUITE À UN AVIS CONFORME / DECISION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ INTERVENUS AU TRAVAUS DE L’AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

01/09/2020 : envoi d’un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l’informant de son intention de modifier sa demande en application de l’article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d’instruction - début d’un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

05/03/2021 : dépôt de plans modifiés en application de l’article 126/1, §6 du CoBAT;

09/04/2021 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l’organisation des Mesures Particulières de Publicité;

15/04/2021 au 29/04/2021 : enquête publique sur la demande modifiée;

19/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ RELATIVES A LA DEMANDE MODIFIEE

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d’actes et travaux de nature à porter atteinte à l’intérieur de l’ilot;
- application de la prescription particulière n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de démolition d’un logement en zone d’habitation;

Vu les résultats de l’enquête publique qui s’est déroulée du 15/04/2021 au 29/04/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l’argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Les habitants de l'immeuble sis au n° 1397 chaussée de Waterloo font les observations suivantes :*
 - *1. Gabarit de la nouvelle construction / Ensoleillement :*
 - *le présent projet de 2021 est inversé par rapport au projet de 2020 (enquête publique 159/20) : les 2 immeubles respectivement de gabarit R+1 et R+2 sont inversés. Ce qui est regrettable c'est que le passage des emplacements de parking aériens en 2020 (au R+0 sous l'immeuble de gabarit R+2) en enterrés au R-1 dans ce projet-ci ne résulte pas en une diminution du gabarit R+2 vers un gabarit R+1, et que le passage des espaces communs en « semi-enterré » augmente la hauteur du gabarit R+1.*
 - *l'immeuble de gabarit R+2 maintenant projeté côté 9 Cytises va impacter/ombrager cette propriété (contrairement au projet 2020 qui ombrageait les 5 Cytises et 1397 Waterloo). Y a-t-il un projet en cours ?*
 - *Les numérotations de planches 05, 08, 09, 10 manquent : ont-elles été oubliées d'être téléchargées sur le site de consultation ou est-ce un saut de numérotation ? Le plan d'implantation manque. Le seul plan d'implantation trouvé et auquel on se réfère est celui qui apparaît dans le reportage photographique.*
 - *toutes les propriétés qui entourent la nouvelle construction ont un gabarit R+1+T et R+T; l'immeuble 1393 Waterloo avec R+2 en large retrait (bien assimilé à R+1+T dans le plan d'implantation) ne fait ceci dit pas partie des références car pas contigu (cfr point 5. Hauteur, plus bas).*
 - *les axonométries ne contiennent pas le projet voisin direct 9 Cytises : le cas échéant, à ajouter dans tous les documents !*
 - *2. Abattage arbres :*
 - *Plan d'abattage des arbres manquant.*
 - *Par contre, le plan d'implantation ne mentionne pas des arbres bel et bien existants. Et le reportage photo ne contient aucune photo de l'allée carrossable bordée de ces arbres non répertoriés. Il ne s'agirait pas de les abattre parce que présumés inexistantes ! Ces arbres créent une barrière visuelle végétale entre le commerce Horeca au n°1395 et la maison privée du n°1397 chaussée de Waterloo.*
 - *Un soin particulier devra être apporté lors de la création de l'égout au droit de ce chemin.*
 - *3. Terrasses :*
 - *terrasse au R+1 avec vues directes sur jardins des n°1397 Waterloo et n° 5 Cytises.*
 - *terrasse au R+2 avec vues directes sur jardins 9 cytises + n°1397 Waterloo et n° 5 Cytises.*
 - *les plantes projetées doivent faire l'objet d'une mention textuelle spécifique (à définir) dans les plans de PU de manière à ce qu'elles soient imposées de 1m90 de hauteur et drues (sinon cet écran passera à la trappe en cas de vente).*
 - *4. Plan d'implantation :*
 - *Projet 2021 : L'emprise du sous-sol est projetée SUR la limite de la parcelle avec le 5 Cytises (retrait de 0 à 57cm INSUFFISANT) et à +/-2,3m de la limite de la parcelle avec le 9 Cytises : ne s'agit-il pas d'une dérogation ?*
 - *Quid de la faisabilité technique sans envahir et détériorer le 5 Cytises ? Les fouilles blindées demandent une aire de manoeuvre ! Aucune permission n'a été demandée !*
 - *Quid de la haie existante du 5 Cytises ? Elle est projetée « démolie » puisqu'une nouvelle est projetée, sans qu'aucune permission n'ait été demandée non plus ! Et quid de la haie projetée ? Rien ne va pousser sur toute la longueur de cette limite parcellaire car la coupe BB et ses niveaux montrent bien que seulement 20 cm de terre sont projetés et surtout la nouvelle haie devrait forcément être plantée côté 5 !*
 - *Les racines du hêtre rouge royal du 5 Cytises vont être endommagées par ce sous-sol si proche !*
 - *Exigence : revoir l'implantation du sous-sol en respectant les principes de « construction isolée » et de « zone de pleine terre » (remarque valable aussi si un projet est en cours au 9)*
 - *Difficile à analyser sans plan d'implantation ! Cependant observations 2020 toujours d'actualité :*
 - *Le recul par rapport aux limites parcellaires est très faible, et entre les 2 immeubles, et ce sur 3 des 4 façades longitudinales (projet très étalé), ce qui rend les intérieurs sombres, à moins de s'élever, ce que fait le projet, aux détriments des voisins (vues directes et obliques, ombres). Les hauteurs sous plafonds sont juste réglementaires (2m50). Le magnifique*

- magnolia de 6m de hauteur donne place à une façade en dur de +/-10 mètres de longueur et de hauteur !*
- *Le projet n'est pas compact. Il est dense et démesuré par rapport à l'étroitesse du terrain. Le terrain est trop petit pour une construction si importante : la règle des 50% constructibles n'est possible que grâce au chemin, ce qui n'est pas logique car il ne fait pas partie du projet.*
 - *C'est un projet pour un terrain de 15/20 a. Ce n'est pas bon pour la perméabilité.*
 - *La règle des 45° n'est pas appliquée. Bien au contraire, de nombreuses terrasses sont rajoutées aux 2 volumes toujours imposants !*
 - *Pourquoi ne pas avoir diminué la hauteur du gabarit R+2 ?*
 - *Et pourquoi ne pas inverser les terrasses vers le 1395 Waterloo ? A part pour une question d'orientation, cela créerait moins de vue directe !*
 - **5. Hauteur :**
 - **Projet 2021 :**
 - *Voisin direct droit : 5 Cytises (ou 1399 Waterloo) R+1+T*
 - *Voisin direct gauche : 9 Cytises en cours de construction : aucun gabarit mentionné dans le plan d'implantation !*
 - *En face : 2 Cytises (1401 Chaussée de Waterloo) R+T = Restaurant Colonel*
 - *En face : 4 Cytises R+T*
 - *En face : 6 Cytises R+1+T*
 - *Derrière : 1395 Chaussée de Waterloo R+1+T = Fonteyne The Kitchen*
 - *Moyenne = R+1+T si projet au 9 Cytises et R+T si pas de projet*
 - *Gabarit R+2 = démesuré*
 - **6. Plans R-1 (cfr plus haut) et R+0 :**
 - *les cotes de l'emprise du R-1 avec les limites parcellaires doivent être précisées*
 - *la surface du R-1 salle de jeu et bureau doit être considérée dans le P/S partiellement, vu les « cours,anglaises » et/ou remaniement de terrain devant fenêtres hautes*
 - *le R+0 devrait afficher en pointillé la trace du R-1 plus clairement (pointillé effacé par endroit)*
 - **7. RRU Titre II Chapitre 5 Article 16 Ordures ménagères :**
 - *ok*
 - **8. RRU Titre II Chapitre 5 Article 17 Local pour véhicule deux-roues et voitures enfants :**
 - *pas de local prévu à cet effet.*
 - **9. Annexe 1 Cadre VIII :**
 - *P/S les surfaces sont minimisées : le niveau R-1 du gabarit R+1 doit être partiellement pris en compte*
 - *les terrasses ne sont pas prises en compte*
 - **10. Annexe 1 Cadre IX, travaux d'infrastructure et/ou aménagement urbain et/ou espace vert :**
 - *le sous-sol doit être descendu sinon l'imperméabilisation est nettement supérieure*
 - *l'asphalte du chemin d'accès visible sur la seule photo est-il uniquement à cet endroit ou sur tout le chemin ? sinon l'imperméabilisation est nettement supérieure*
 - **11. Note explicative**
 - *Le projet n'est pas compact et pas bien intégré dans son environnement. De par sa densité, son gabarit, son imperméabilité, ses abattages, il est irrespectueux de l'environnement et du voisinage.*
 - *Gabarit : le seul gabarit R+2 (1393 Waterloo assimilé à R+1+T dans le plan d'implantation mais ici redevenu R+2) concerne une parcelle de taille bien plus conséquente et ne peut servir de comparaison au 7 Cytises dont la surface du fonds de parcelle (hors chemin d'accès) mesure 7 à 8 ares ! Cette parcelle est plus adaptée à accueillir une villa unifamiliale que 2 immeubles / 3 appartements !*
 - *Gabarit : toutes les maisons sur l'espace structurant de la Chaussée de Waterloo ont un gabarit de R+1+T maximum !*
 - **12. Ascenseur voiture escamotable**
 - *possible avec 60 cm de terre ?*

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU, relatif à la demande modifiée, sollicité en date du 09/04/2021;
Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

MOTIVATION DE L'ACTE RELATIVE AU PROJET MODIFIE

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

- Objet de la demande :
 - L'objet de la demande consiste à démolir la maison existante et créer 3 nouveaux appartements sur la parcelle;
 - Les Maîtres de l'ouvrage, au nombre de 3, sont les enfants des propriétaires du terrain dont ils héritent, et leur projet est de réunir la famille et d'habiter les logements dont il est question dans cette demande;

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

- Suite à la configuration particulière de la parcelle, à la vétusté de la maison existante (d'un point de vue technique, de recul et d'espaces), au programme familial spécifique demandé par les trois propriétaires, au contexte résidentiel fortement végétalisé du quartier Fond'Roy, le projet présenté semble être une solution convaincante d'un point de vue architectural, urbanistique et paysager pour ce site particulier jouxtant le PPAS 48bis&ter, en vue d'améliorer l'habitabilité de la parcelle en général;

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

- Le programme, l'implantation et la volumétrie :
 - Le programme :
 - Le programme souhaité par les trois propriétaires est un logement d'environ 120 m² nets pour chaque occupant et leurs conjoints/ famille avec certaines spécificités particulières (accès au jardin, demande de terrasses, nombres de chambres, orientations, etc.);
 - Implantation et volumétrie :
 - Vu le tracé de la parcelle, l'implantation est considérée à front de rue, la profondeur n'excédant pas les 40 m à compter de l'alignement de l'avenue des Cytises; cette référence fait écho à celle qui prévaut dans le vaste quartier voisin, régi par le plan particulier d'affectation du sol n°48bis&ter et qui couvre une bonne partie de l'Ouest des îlots longeant la chaussée de Waterloo. La volumétrie représentée pour le bien sis au n°9 avenue des Cytises est donnée à titre indicatif ce qui permet de constater que le projet n'entrave pas l'éventuel développement urbanistique de cette parcelle voisine;
 - L'implantation des 3 appartements respectent une distance supérieure ou égale à 3m à partir des limites parcellaires;
 - Le programme est réparti en 2 volumes hors-sol. Le premier (R+2) contient 2 logements et les parkings communs. Le deuxième contient un logement composé d'un rez-de-jardin semi-enterré, d'un rez-de chaussée et d'un petit premier étage en retrait. Le sous-sol commun contient le parking, les locaux techniques et les caves;
 - Les deux volumes s'implantent autour d'une allée commune, implanté en décalage, il dégager un bel espace de jardin commun orienté à l'Ouest;
 - Cette implantation permet d'épouser au mieux les spécificités du site (orientation, parcelle allongée, exigüité, etc.) et de créer des espaces extérieurs (terrasse, jardin privatif et commun) très agréables et bien orientés;
 - À l'intérieur des appartements, les espaces de vies sont orientés principalement du côté Sud-Ouest;
 - L'allée commune longe le volume avant et donne accès directement à l'ascenseur puis se prolonge au volume arrière. À l'avant du terrain et contre l'allée commune se trouve un ascenseur à voiture totalement escamotable dans le sol;
 - La largeur étroite du site faisant face à l'Avenue des Cytises ainsi que la demande programmatique a dirigé les recherches de volumétries vers une forme plutôt rectangulaire et allongée profitant au mieux des composantes suivantes nous paraissant essentielles :
 - l'ensoleillement naturel des appartements et des abords (spécialement de l'Ouest),
 - la possibilité de privatiser pour chacun des espaces extérieurs (terrasse et/ou jardin),
 - le développement d'une surface extérieure collective centrale au rez-de-chaussée rassemblant la famille élargie ou les amis dans la partie commune du jardin,
 - Les abords Nord-Est et Sud étant fort ombragés par de multiples arbres à hautes tiges et l'ouest s'ouvrant généreusement (sans immeuble bâti en vis-à-vis direct sur la parcelle contiguë de ce côté), il profite d'un maximum d'éclairage en après-midi;
 - Les volumes des parties supérieures des appartements (+2 à l'avant et +1 à l'arrière) sont traités avec un retrait à l'alignement de façade afin de réduire l'impact visuel. Le retrait est donc plus important aux étages. Le traitement différencié des matériaux va dans le même sens (bardage bois ajouré);

- La chaussée de Waterloo et l'Avenue de Fond'Roy présentent des gabarits R+2 ou légèrement plus grands. La volumétrie proposée s'insère entre ces deux axes avec une hauteur similaire au tissu urbanistique existant en adoptant un vocabulaire et une typologie claire (voir planche du contexte en élévation jointe à la demande);
- Étude d'ensoleillement :
 - Suite aux modifications de volumétries (abaissement des volumes), le projet ne porte de l'ombre que très tardivement au solstice d'hiver (à partir de 17h le 21.12) lorsque le soleil est tellement rasant que la végétation actuelle des différentes parcelles surplombe cette ombre;
- La transition avec l'environnement direct et la zone du PPAS 48bis&ter :
 - Comme indiqué dans l'extrait du plan du PPAS 48bis&ter, notre parcelle jouxte le PPAS 48bis&ter. Afin de favoriser une transition agréable et conforme avec ce PPAS et ses prescriptions et de garder une cohérence dans le rapport entre le bâti et le couvert végétal, le recul du volume des deux étages supérieurs font que le projet s'inscrit quasiment dans la 'pyramide virtuelle à 45°' à compter du relief mesuré en limite de propriété. C'est en sorte une application symétrique de cette prescription qui limitera des vis-à-vis futurs mais permet aussi une meilleure orientation générale des pièces de vie et des jardins;
 - L'ascenseur et l'escalier sont intégrés aux volumes construits afin d'avoir une grande clarté dans la lisibilité générale du projet. L'ascenseur à voitures est intégré dans l'aménagement des abords et disposera d'une toiture végétale qui s'intégrera au jardin en position fermée. Les abords sont traités de manière à végétaliser pleinement le site et créer une continuité du quartier résidentiel très végétalisé;
- Végétalisation du site :
 - La périphérie autour du bâtiment est traitée avec des arbustes différenciés formant des haies champêtre dont les tailles varient de 2 à 5m. Les différentes essences proposées sont des espèces indigènes décoratives (voir plan des abords);
 - Le recul en fond de parcelle permet la plantation de 2 arbres plus hauts côté ouest (érable européen, peuplier);
 - Les bords en talus des zones permettant l'accès extérieur du rez-de-jardin sont également plantés pour renforcer la stabilité du talus;
- Les accès à la parcelle :
 - Accès carrossable :
 - L'accès carrossable existant est éliminé au profit d'une parcelle de jardin permettant l'infiltration des eaux pluviales et la possibilité de créer un espace extérieur de type potager;
 - Le nouvel accès carrossable se fait via l'Avenue des Cytises et uniquement vers l'ascenseur à voitures;
 - Accès piétons :
 - L'accès piéton existant et futur se fait par l'Avenue des Cytises et la chaussée de Waterloo;
- Le traitement des Abords :
 - La nouvelle implantation des volumes permet de dégager une grande surface de jardin orientée à l'Ouest;
 - La surface au sol en terre arable reste fort présente sur la parcelle autant pour les infiltrations naturelles dans la nappe phréatique que pour le développement d'une végétation et d'un jardin commun, la nature peut s'y développer pleinement;
 - Les terrasses et toitures vertes prolongent cette volonté de préserver la nature et la faune/ flore locale avec par exemple différents écrans végétaux périphériques privatisant terrasses et espaces extérieurs;
- Le traitement des façades et les matériaux :
 - Le traitement des façades et des matériaux s'articule vers la différenciation des façades et des volumes plutôt que l'unicité et le traitement monolithique. Les parties basses sont traitées avec une pierre/ brique de parement couleur grise, les parties intermédiaires avec un enduit blanc cassé alors que les parties plus aériennes sont traitées en bardage bois naturel ajouré;
 - L'intégration d'éléments végétaux est également importante et se matérialise au travers de terrasses vertes, des aménagements verdurisés, des toitures végétalisées. Le projet se veut clair et intégré à un environnement fortement boisé et résidentiel;
- Traitement des eaux sur la parcelle :
 - Egouttage et gestion des Eaux pluviales :

- La maison actuelle ne possédant aucun raccordement à l'égout, et Vivaqua ne projetant aucun nouvel égouttage dans un futur proche à l'avenue des Cytises, la nouvelle construction se raccordera à l'égouttage de la chaussée de Waterloo;
- Les bacs d'infiltration seront disposés dans cette allée parallèlement au nouveau raccordement d'égouttage prévu. Le bassin de récupération réglementaire (capacité de 10 m³) sera placé sous le jardin commun;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot :
 - Le projet de construction de l'immeuble de 3 logements peut s'inscrire tant dans le prolongement de l'avenue des Cytises, qu'à l'arrière de la chaussée de Waterloo, ce qui limite l'atteinte à l'intérieur de l'îlot proprement dit;
 - Le projet s'implante de manière appropriée et à bonne distance des limites séparatives de la parcelle, ce qui favorise l'aménagement de zones de transition paysagères et arbustives qualitatives, de sorte à pouvoir juxtaposer des constructions de typologies différentes;
 - Le projet modifié est plus compact et plus réduit ce qui libère des zones paysagères plus qualitatives;
 - Les vues vers les immeubles de la chaussée de Waterloo sont limitées ;
 - Les terrasses aux étages sont limitées de sorte à préserver l'intimité mutuelle entre parcelles;
 - Le projet prévoit un accès carrossable depuis l'avenue des Cytises, afin de limiter le développement d'aires de circulation automobile vers l'arrière de la parcelle. L'accès existant depuis la chaussée de Waterloo est maintenu pour un usage piéton. Toutefois, cet accès nécessite une intervention à proximité de la limite parcellaire avec le bien sis 1399 chaussée de Waterloo – 5 avenue des Cytises et la faible épaisseur de terre prévue en toiture de ce sous-sol ne permet pas des aménagements paysagers qualitatifs ;
 - L'immeuble de gabarit rez + 1 situé plus à proximité de la chaussée de Waterloo présente un sous-sol partiellement apparent engendrant des délais à proximité en vue de permettre l'éclaircissement naturel des espaces habitables ;
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - La demande de démolition est motivée pour un projet de vie familiale en communauté tout en garantissant une autonomie mutuelle entre les 3 nouveaux logements;
 - La demande de démolition est dument motivée pour diverses raisons objectives et le projet envisagé présente des qualités architecturales et spatiales;
 - L'aménagement de 3 logements au sein de cette vaste parcelle de près de 10 ares de superficie peut s'envisager notamment au regard (à titre strictement de comparaison et en vue d'une cohérence d'aménagement et de densité dans cet îlot) des possibilités du PPAS limitrophe, mais néanmoins non applicables sur le bien, qui est également plus proche de la chaussée de Waterloo, caractérisée à cet endroit par une mixité de fonctions et une densité de bâti plus élevée;

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

- Augmenter de 50 cm le recul non bâti le long de la limite séparative avec le bien sis au 1399 chaussée de Waterloo – 5 avenue des Cytises et y prévoir des aménagements paysagers de transition pérennes ;
- Représenter la couronne des arbres implantés à proximité des limites séparatives (notamment le hêtre pourpre) ;
- Prévoir un minimum de 60 cm d'épaisseur de terre au niveau de la dalle du sous-sol accessible depuis l'avenue des Cytises sans engendrer de rehausse de volume ;
- Renoncer à l'aménagement des cours anglaises et des déblais au pourtour du sous-sol semi-enterré du bâtiment comprenant le logement 2 ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de construction de 3 logements peut s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager ;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet sera limité au profit du développement paysager des abords ;

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 la modification / les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée / les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui l'impose / les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

Avis FAVORABLE non unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis **en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué**, ce qui nécessite de consulter le fonctionnaire délégué.

Bruxelles-Environnement s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/05/2021
objet n°14

Dossier 16-44528-2019 - Enquête 088/21

Demandeur : Monsieur Claude HALLEMANS

Situation : Avenue Dolez, 261

Objet : modifier les niveaux des terres, aménager un parking en plein air, aménager une allée dallée le long de l'habitation, mettre en conformité la présence de 2 cabanes de jardins et modifier leurs emplacements et ce dans une partie de jardin d'une habitation existante et à proximité de l'espace public

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44528-2019 introduite le 04/03/2019 par Monsieur Claude HALLEMANS et visant à modifier les niveau des terres, aménager un parking en plein air, aménager une allée dallée le long de l'habitation, mettre en conformité la présence de 2 cabanes de jardins et modifier leurs emplacements et ce dans une partie de jardin d'une habitation existante et à proximité de l'espace public sur le bien sis avenue Dolez, 261;

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

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

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

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

- La modification du relief du sol, l'aménagement de l'aire de parking, déjà effectuée ainsi que la modification du revêtement de sol projetée pour l'allée à créer dallée ne sont pas des interventions susceptibles de porter quelque nuisance que ce soit au niveau de la zone Natura 2000;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription particulière n°16 du plan régional d'affectation du sol, en matière de zone de servitude aux pourtours des bois (60m);
 - avis de la Commission de concertation en application de la prescription particulière 21 du plan régional d'affectation du sol : ZICHEE;
- 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 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°12 - aménagements des zones et cours et jardins et des zones de retrait latéral qui prescrit "ces aménagements visent au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif", en ce que l'aménagement d'une aire de parcage pour trois voiture ne répond pas à cet objectif;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/05/2021 au 29/04/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04/03/2019 : dépôt de la demande;

17/04/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/04/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/04/2021 au 29/04/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert sera joint à la demande en cours de procédure;

- l'avis du Service Technique de la Voirie sera joint à la demande en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sera joint à la demande en cours de procédure;

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sera joint à la demande en cours de procédure;

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

- Le quartier couvert par un ZICHEE fait partie d'un ancien hameau de la commune connu sous le nom de « balai » et se caractérise par un habitat de type villageois, par groupe de petites maisons mitoyennes, au faible gabarit;
- Le long du tronçon de voirie concerné par la demande, les parcelles sont quasiment à 45° par rapport à l'axe de l'avenue;
- Les constructions présentent généralement un gabarit R+1+T, voire R+T et plus rarement R+2 et sont affectées au logement unifamilial;
- La voirie n'autorise un parcage que d'un seul côté et aucun emplacement de parcage au droit de la maison concernée par la demande;
- La parcelle concernée par la demande :
 - présente une géométrie particulière, elle est située le long de la maison d'habitation et se poursuit étroitement jusqu'au bois classé de Buysdelle;
 - se situe pour majeure partie dans la zone-tampon de 60 mètres à compter de la limite de cet espace vert, inscrit sur la liste de sauvegarde, affecté en zone forestière par le plan régional d'affectation du sol et maillon du réseau Natura 2000. La distance entre l'angle de la parcelle qui est le plus éloigné de la limite du bois et celle-ci est en effet de l'ordre de 75 mètres;
 - comporte une maison d'habitation (n°261) et un jardin largement planté;
- La maison a fait l'objet de plusieurs d'urbanisme qui ont été octroyés dont le dernier, n°16-33639-1998, pour la transformation de l'habitation.
- Ce permis d'urbanisme prévoit entre autres une modification du niveau de terrain avant la détermination des zones Natura 2000;
- Les travaux de nivellement n'ont jamais été réalisés, en raison de la présence d'un bouleau qui a été abattu depuis, pour des raisons de sécurité;
- Cependant une zone de parcage a été aménagée en empierrement et sur au moins 15 m de profondeur et deux cabanes de jardin ont été placées, le tout sans obtention d'un permis d'urbanisme (travaux réalisés entre 1998 et 2004);
- La parcelle de gauche comporte plusieurs habitations, plus proches de la limite du Bois de Buysdelle, et accessibles via un chemin aménagé;
- La parcelle mitoyenne de gauche n°259, est également construite par un bâti profond et est très profonde jusqu'au bois de Buysdelle;

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

- La demande prévoit principalement le nivellement des terres tel que prévu dans la demande de permis d'urbanisme n°16-33639-1998;
- Elle porte également :
 - sur la mise en conformité des cabanes de jardins, qui seront déplacées dans la situation projetée,
 - sur la mise en conformité de l'aménagement d'un emplacement de parcage, qui sera significativement agrandi dans la situation projetée et pour trois emplacements de parking, implantés en épi;
 - la création d'un cheminement dallé le long de la maison d'habitation, qui part au droit du trottoir et jusqu'à la partie de jardin située derrière la maison;

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

- Le permis n°16-33639-1998 avait octroyé le permis d'urbanisme entre autres parce que le jardin se développe en partie à la bonne orientation du côté de la 3^e façade, suite au nivellement des terres projeté;
- Cependant la demande actuelle porte sur l'aménagement d'une aire de parking, ne permettant, dès lors, plus l'aménagement d'un jardin garantissant la pérennité de la flore aux abords du site Natura 2000;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :

- Les dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme prévoit qu'au niveau du jardin des zones de retrait latéral, que les aménagements tendent vers le développement de la flore, autant d'un point de vue qualitatif que quantitatif;
- L'aménagement d'une telle zone, sur plus de 15m de profondeur et sur la quasi-totalité de la largeur de la zone de jardin avec du gravier, ne peut répondre à ces objectifs;
- La situation existante de fait, d'un emplacement de parcage sur une zone aménagée en empiérement, ne peut non plus pour ces raisons être mise en conformité;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 16.al2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres) :
 - Considérant que le nivellement des terres, l'aménagement de l'aire de parcage, le dallage du cheminement d'accès et la pose des cabanes de jardins sont situées dans la zone buffer du bois de Buysdelle (Natura 2000), un soin tout particulier doit être apporté aux travaux mis en œuvre et aux revêtements proposés;
 - Le chemin dallé, allant de l'espace public jusqu'au début du jardin arrière et situé le long de l'habitation, d'une largeur actuelle d'1,20m, et en pavés de béton, ne peut être envisagé qu'à partir du moment où les matériaux proposés puissent laisser filtrer l'eau de pluie et que sa largeur est fortement diminuée à un maximum d'1m;
 - Les cabanes de jardins, quant à elles comportent des dimensions cumulées (3,24m² chacune) inférieure à 9 m² et sont de ce fait non soumises à permis d'urbanisme, leur déplacement et repositionnement peut de ce fait, être envisagé, tel que proposé;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 21 du PRAS - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;
 - La demande se situe en un tronçon de l'avenue Dolez :
 - où l'espace public s'élargit, aux abords immédiats de l'entrée à l'école communale de Verrewinkel et du carrefour de l'avenue Chantemerle;
 - où le front bâti mitoyen caractéristique de l'ancien village s'interrompt au droit de la façade latérale de la maison sur laquelle porte la demande;
 - où intervient un changement de typologie, avec la présence de l'ensemble des maisons à l'architecture typique des années '60;
 - où l'accès aux 8 maisons (n°s impairs de 265 à 275) et le jardin de la parcelle sur laquelle porte la demande constituent un espace de transition qu'il s'indique de verduriser, dans la perspective qu'offre cette perspective lorsque l'on remonte du tronçon typique de chemin creux que constitue l'extrémité sud de l'avenue Dolez;
 - où les 2 emplacements de stationnement situés juste derrière l'alignement de la parcelle voisine (ensemble de maisons groupées – n°265 à n°275) ne figurent pas sur le plan d'implantation du permis d'urbanisme n°16-28207-1978 qui en a permis la construction;
 - L'aménagement d'une aire de parcage pour trois voitures va à l'encontre de la mise en valeur de la ZICHEE témoin de l'ancien hameau villageois;

Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux, et qu'il y a lieu de restituer l'ensemble de la zone en espace végétalisé avec un aménagement paysager qualitatif, bien qu'un cheminement d'une largeur maximale d'1,20m en matériaux drainant puisse être proposé entre l'espace public et le jardin arrière;

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

Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/05/2021
objet n° 15

Dossier 16-45607-2020 - Enquête n° 085/2021

Demandeur : Monsieur Maxime BOURGUIGNON

Situation : Avenue Coghen 84

Objet : Mettre en conformité la construction d'une piscine de 17 m² non couverte et d'une terrasse de 12m² aménagées dans le jardin d'une parcelle en ordre fermé

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45607-2020 introduite, en date du 01/12/2020, par Monsieur Maxime BOURGUIGNON;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à régulariser la construction d'une piscine de 22 m² non couverte et d'une terrasse de 12m² aménagées dans le jardin d'une parcelle en ordre fermé sur le bien sis avenue Coghen 84;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins);
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2021 au 29/04/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Dérogations au RRU non sollicitées et non accordables;*
- *Surcharge / nature du sol / stabilité;*
- *Nuisances sonores / visuelles;*
- *Dimensions de la piscine inappropriées par rapport à la surface du jardin et à la configuration de l'ilot;*
- *Emploi de substances chimiques nuisibles;*
- *Installations techniques bruyantes;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

01/12/2020 : dépôt de la demande;

+1j (15/01/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

02/02/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/03/2020 : réception des compléments;

08/04/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/04/2021 au 29/04/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre fermé et implanté en recul,
- L'îlot dans lequel se situe la demande est délimité par l'avenue de Messidor au Sud, la rue de Glaïeuls à l'Est, la rue des Cottages au Nord, et l'avenue Coghen à l'Ouest, et est constitué de parcelles étroites,
- Il est de forme trapézoïdale, et la partie nord, dans laquelle se situe la demande, est la plus étroite; entre la façade arrière du bien sur lequel porte la demande et celle de la maison située de l'autre côté de l'îlot (n°44, rue des Glaïeuls), le vis-à-vis est de l'ordre de 21 mètres, les jardins des biens sis le long de la rue des Glaïeuls étant moins profonds (moins de 7,50 mètres),
- La maison n°84 sur laquelle porte la demande présente de belles caractéristiques patrimoniales et bénéficie d'une zone de recul plantée et délimitée à l'alignement par un muret et une haie,
- Le jardin paysager d'une profondeur de l'ordre de 13 mètres est orienté à l'Est et ses limites séparatives sont matérialisées par des murs de belle hauteur sur lesquels se développe une végétation grimpante;

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

- La mise en conformité de l'aménagement d'une piscine non couverte dans le jardin, et de terrasses périphériques;

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

- La piscine est implantée au centre de ce jardin étroit (+/- 5,5 mètres de largeur) et la terrasse occupe le fond de parcelle;
- Les aménagements constituent un important développement de superficies imperméables au sein de cette parcelle étroite, alors que l'îlot présente des jardins recevant des agencements paysagers de pleine terre avec des arbres, même sur certaines des parcelles dont les jardins sont les moins profonds;
- L'installation de la piscine a nécessité d'importants mouvements de terre du fait du nivellement horizontal de ce jardin en pente ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Les dimensions de la piscine et des terrasses périphériques amenuisent fortement les surfaces perméables du jardin;
 - Les aménagements ne participent dès lors pas au développement qualitatif de la flore et des surfaces de pleine terres de cet intérieur d'îlot, et ne s'inscrivent de ce fait pas dans les objectifs de développement durable ;
 - Les dispositions des lieux et plus particulièrement la présence de murs séparatifs contribuent à accentuer les nuisances de bruit, liées à l'utilisation de la piscine, à travers l'îlot qui présente, pour rappel, des dimensions relativement réduites;
 - Le projet, de par ses options proposant des aménagements pratiquement exclusivement minéralisés ou imperméables, n'améliore pas les qualités paysagères de cet intérieur d'îlot, caractérisé par des petits jardins de pleine terre et dépourvus de piscines ou terrasses invasives;
 - De plus, l'aménagement proposé ne permet de profiter ni de la présence de la terrasse, ni du jardin;
 - Le projet propose un aménagement de la zone de jardin quasi exclusivement minéral et imperméable, alors que l'ensemble de cet intérieur d'îlot présente des aménagements paysagers qualitatifs;
 - Le niveau du terrain a subi d'importantes modifications au risque de porter atteinte à la stabilité des éléments bâtis des parcelles voisines ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) et à la dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - Le projet s'étend sur l'entièreté de la profondeur de la parcelle, que ce soit en ce qui concerne l'aménagement de la piscine, ou de la terrasse arrière;
 - Le projet ne s'intègre pas à la typologie des jardins environnants et ne conserve pas de zones de pleine terre ou réellement infiltrantes;
 - En matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, la demande est en totale opposition avec les objectifs poursuivis par les Règlements Régionaux et Communaux en la matière;

Considérant que la demande, 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 19/05/2021
objet n° 16

Dossier 16-45306-2020 - Enquête n° 089/21

Demandeur : S.P.R.L. JVS c/o Monsieur Jacob Amzel

Situation : Chaussée d'Alseberg 617 - 619

Objet : rénover et agrandir un immeuble comportant, en situation existante, un bâtiment avant et des écuries (arrière-bâtiment) en fond de parcelle, ainsi que changer l'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment avant en équipement (cabinet dentaire) et créer un logement dans l'arrière-bâtiment;

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis en attente :

- d'un avis complémentaire du service d'archéologie d'Urban.
- une étude du mode de protection des arbres à maintenir.