

Séance du 20 septembre 2023 / Zitting van 20 september 2023

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 131/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47041-2023 (art.177)
Situation : Chemin vicinal situé entre la chaussée de Saint-Job (n°665) et
la rue Jean Benaets (n°91)
(Aménager un chemin cyclo-piéton reliant la chaussée de Saint-Job et la rue
Jean Benaets)
-

Uniquement pour avis de la CC :

- 2) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.892-2023
Situation : Rue De Broyer 18
(Rénover et étendre une maison de rapport de 3 unités de logements en situation existante
de fait, mettre en conformité la construction d'une annexe, l'aménagement d'une terrasse
ainsi que le remplacement de châssis en façade avant)
(Bien repris au patrimoine immobilier : - Article 207§3 du CoBAT)
-

- 3) 129/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.893-2023
Situation : Drève Pittoresque 39
(Mettre en conformité la situation existante de fait d'une maison d'habitation
unifamiliale : superficie de la veranda, aménagement combles, transformation
d'une terrasse en oriel, espace pergola + barbecue adossé au garage)
-

Uniquement pour avis de la CC :

- 4) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.949-2023
Situation : Rue du Kriekenput 71
(Mettre en conformité une situation de fait, la construction du volume dans les années 1960,
plus profond et des modifications au niveau des façades)
(Bien repris au patrimoine immobilier : - Article 207§3 du CoBAT)
-

- 5) 137/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.852-2023
Situation : Rue Beeckman 90
(Transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale : extension de la façade
arrière au 2ème étage, rehausse de la toiture, aménagement d'une terrasse sur
toiture plate en façade arrière)
- 6) 128/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.988-2023
Situation : Avenue des Aubépines 124
(Transformer lourdement une habitation unifamiliale)
- 7) 130/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.912-2023
Situation : Avenue Montjoie 118
(Transformer et étendre une maison unifamiliale et y intégrer un logement secondaire
(maison kangourou ou habitat intergénérationnel))
- 8) 138/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.860-2023
Situation : Chaussée de Saint-Job 626
(Agrandir une maison unifamiliale via la construction d'une toiture en pente)
- 9) 125/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.980-2023
Situation : Avenue Vanderaey 73
(Rénover une maison unifamiliale, démolir deux extensions dont une n'a pas fait
l'objet d'une autorisation et reconstruire une annexe nécessitant la rehausse du mur
séparatif au droit de la nouvelle extension + mettre en conformité l'existence d'un
garage et de remises au fond du jardin)

- 10) 141/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.002-2023
Situation : Avenue de Foestraets 64
(Remplacer une annexe en infraction par une pergola plus légère)
- 11) 140/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.440-2022
Situation : Chaussée d'Alseberg 1378
(Mettre en conformité la construction d'une maison unifamiliale qui diffère du permis délivré (PU n°16-43475-2017) en ce que le projet comporte un sous-sol supplémentaire, que l'emprise au sol globale a été réduite et que les niveaux des abords ont été modifiés)
-

Uniquement pour avis de la CC :

- 12) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47066-2023
Situation : Rue Auguste Danse 3
(Modifier l'aménagement intérieur et la façade avant)
(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))
-
- 13) 136/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.847-2023
Situation : Rue Rittweger 10
(Construire un immeuble de deux logements)
- 14) 135/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.830-2023
Situation : Avenue des Myrtilles 55
(Rehausser la clôture existante autour de la propriété avec des fils de fer barbelés inclinés vers l'intérieur de la parcelle)
- 15) 127/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.986-2023
Situation : Rue de la Seconde Reine 32
(Rénovation et extension d'une maison unifamiliale sans changement d'affectation)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/09/2023
objet n°01

Dossier 16-47041-2023 - Enquête n° 131/2023 - Article 177

Situation : Chemin vicinal situé entre la chaussée de Saint-Job (n°665) et la rue Jean Benaets (n°91)

Objet : Aménager un chemin cyclo-piéton reliant la chaussée de Saint-Job et la rue Jean Benaets

AVIS

Contexte urbain

Considérant que le bien concerné par la demande de permis est le chemin vicinal n°149 de l'atlas des chemins vicinaux de la commune d'Uccle, qui relie la rue Jean Benaets (n°74) à la chaussée Saint-Job (à côté du n°665); que l'ouverture de ce chemin a été approuvée par un plan général d'alignement en date du 10/11/2021;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, ainsi qu'en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001;

Considérant que le périmètre d'intervention est situé en zone de « renforcement de la connectivité du réseau écologique », ainsi qu'en « zone de reconnexion des cours d'eau » au Plan Régional de Développement Durable (PRDD);

Considérant que le bien est situé au sein du périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) dénommé « PPA N° 55 QUARTIER SAINT-JOB-BENAETS »;

Considérant que le projet se situe en partie en zone d'aléa faible à moyen d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation de Bruxelles Environnement;

Objet de la demande

Considérant que le projet consiste à aménager un chemin cyclo-piéton reliant la chaussée de Saint-Job et la rue Jean Benaets, traversant les parcelles cadastrales n°211H, 193G, 193P et 193R;

Procédure

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription 1.5.2° du PRAS : « *Modification des caractéristiques urbanistiques* »;
- application de la prescription 8.4 du PRAS : « *Modification des caractéristiques urbanistiques* »;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement Division Autorisations et Partenariats réf. *UCC_AI_VELO_Vicinal* du 29/06/2023 favorable sous conditions;

Considérant que 3 réclamations ont été introduites à l'issue de l'enquête publique d'une durée de 15 jours, qui s'est tenue du 22/08/2023 au 05/09/2023, portant sur les aspects suivants :

- Accueil positif vis-à-vis du projet;
- Proposition de prévoir une traversée piétonne de la chaussée de Saint-Job au débouché du chemin, ainsi qu'une traversée cycliste ou un tracé via loges à la hauteur de l'entrée du parking;
- Crainte quant au risque de conflits entre usagers à hauteur de la sortie du parking, ainsi que sur le parking en lui-même;
- Proposition de prévoir des arceaux vélos rue Jean Benaets;
- Question quant à l'éclairage du chemin (sécurité des usagers et respect de la faune nocturne);
- Demande d'explication quant à la présence sur le plan du projet de 2 arbres le long du mur du n°665 : 3 arbres sont présents en situation actuelle à cet endroit. Est-ce un oubli lors de l'établissement des plans ? Une décision d'abattage supplémentaire non mentionnée ?
- Question quant au maintien ou non des groseilliers qui composent le parterre entre le chemin et la cabine Vivaqua;
- Question quant à la suppression ou non des plantes aromatiques situées à l'emplacement du futur jardin de pluie;

Situation existante

Considérant qu'un chemin existant, côté parking, se trouve dans le périmètre d'intervention; que celui-ci dessert le jardin de l'école communale; qu'il présente une pente allant de 3 à 10%; qu'il est accessible depuis la chaussée de Saint-Job et possède également 2 accès depuis le parking lui-même;

Considérant que la seconde moitié du chemin projeté se situe sur un terrain communal non construit; que le lieu présente une forte déclivité entre le niveau 0 du bâtiment appartenant à l'école et le niveau de trottoir de la rue Jean Benaets;

Considérant que les trottoirs et les cheminements piétons sont en pavés béton de divers formats; que les trottoirs de la rue Jean Benaets sont en pavés 30x30; que les trottoirs de la chaussée de Saint-Job et les abords piétons du parking sont en pavés 20x20; que le cheminement piéton de l'école est en pavés 22x11; que les bordures sont également en béton;

Considérant que du mobilier est présent dans les abords du parking, à savoir des poubelles, 4 bancs et des arceaux vélos;

Considérant que des zones de plantation ont été créées le long du chemin existant suite à l'aménagement du parking; que ces zones végétales sont composées de plusieurs strates allant des herbacées aux arbres;

Considérant que le futur chemin passe par l'actuel jardin de l'école; que de nombreux arbres et arbustes sont présents dans le talus entre la rue Jean Benaets et celui-ci;

Objectifs du projet

Considérant que le projet vise à :

- Créer une connexion douce entre la rue Jean Benaets et la chaussée de Saint-Job et son parking;
- Faciliter l'accès à l'entrée sud de l'école communale;
- Réaliser un passage aisé pour les piétons et cyclistes en prenant en compte le dénivelé du terrain existant;
- Intégrer le chemin au contexte existant;
- Valoriser le paysage;
- Assurer la gestion des eaux pluviales;

Situation projetée

Considérant que le principe du nouveau chemin est de profiter des abords du parking et du chemin piéton existant qui mène à l'arrière de l'école et de le prolonger jusqu'à la rue Jean Benaets;

Considérant que le tracé du chemin débute au niveau du parking récemment aménagé chaussée de Saint-Job; qu'il rejoint la rue Jean Benaets en longeant l'arrière de l'école communale de Saint-Job; que le tracé du chemin imposé par le plan d'alignement mesure 140 mètres;

Considérant que le chemin a une largeur de 3 mètres et est en pavés béton 20x20; que la section de chemin existante nécessite un élargissement de 0,5 à 1 mètre, mais conserve son profil actuel;

Considérant que la nouvelle section du chemin s'implante dans le talus existant qui longe le trottoir de la rue Jean Benaets; que la différence de niveau entre la rue et le chemin existant est d'environ 4 mètres; que la nouvelle section du chemin a une pente continue de 8,50%;

Considérant que dans la zone au dénivelé important, un mur de soutènement est impératif afin de rattraper la différence de niveau entre le chemin et le jardin arrière de l'école; que ce mur se trouve le long du chemin côté bâtiment; qu'il est réalisé en enrochement à faces parallèles; qu'il s'agit de roches à faces relativement planes de 1x1x0,5 mètres superposées et disposées légèrement en escalier dans le but de retenir les terres;

Considérant que le nombre de roches superposées dépend de la différence de niveau entre le chemin et le point bas du terrain; que la hauteur de mur la plus importante se trouve au niveau de la jonction à la rue Jean Benaets; qu'elle diminue progressivement jusqu'au raccord au chemin existant;

Considérant que l'eau s'écoule selon la pente du chemin; qu'une légère pente latérale permet à l'eau de s'évacuer au fur et à mesure; que les zones végétalisées de part et d'autre du chemin permettent à l'eau de s'infiltrer dans le sol;

Considérant qu'en aval du chemin un jardin de pluie accueille de manière temporaire l'excédent d'eau; qu'il possède une végétation spécifique de milieux humides; qu'un exutoire de trop-plein est relié à l'égouttage existant;

Considérant que la réalisation du projet implique l'abattage de 14 arbres situés dans l'emprise du chemin; qu'une replantation n'est à priori pas envisagée;

Considérant que le mobilier existant présent aux abords du parking est conservé; que dans le but de fluidifier l'accès du chemin depuis la chaussée de Saint-Job, certains mobiliers sont déplacés mais la quantité reste identique; l'espace du chemin étant limité, aucun mobilier supplémentaire n'est ajouté sur celui-ci;

Motivation

Cadre réglementaire et planologique

Considérant que le PRDD a pour objectif de faire des modes actifs le mode de déplacement majoritaire pour les courts trajets dès 2030, via l'amélioration de la qualité des aménagements piétons (axe 4);

Considérant que pour atteindre cet objectif le PRDD préconise de donner davantage de place aux modes actifs dans l'espace public et d'améliorer la qualité des aménagements piétons et cyclistes; qu'il y a lieu notamment de garantir un cheminement naturel et un maillage fin du réseau piéton; que le projet répond à cet objectif;

Considérant que le PPAS n°55 « QUARTIER SAINT-JOB-BENAETS » autorise la création de deux cheminements piétons démarrant tous deux de la chaussée de Saint-Job, l'un se dirigeant vers le plateau Avijl en contournant par l'ouest les immeubles sis aux n°91 à 97 de la rue Jean Benaets, l'autre aboutissant à proximité du rond-point de la rue Jean Benaets en contournant les mêmes immeubles par l'est;

Considérant que les plans du permis de lotir n°175 et les permis d'urbanisme relatifs aux immeubles susmentionnés reprennent également ces deux cheminements;

Aménagement

Considérant que le revêtement en pavés béton 20x20 utilisé pour la prolongation du chemin permet de garantir une harmonie et une uniformité par rapport au chemin existant et aux abords du parking;

Considérant que la création d'un mur de soutènement est rendu nécessaire par le dénivelé important; que la solution consistant à placer des L en béton et des murs de gabions a été écartée par le demandeur pour des raisons technique, économique et esthétique; que l'enrochement est la solution qui, en termes de mur de soutènement, propose la meilleure intégration paysagère au vu du contexte du site; que son aspect naturel se marie à la végétation existante et offre au chemin un intérêt esthétique;

Considérant que la première partie du chemin existant est éclairée ; que des poteaux supplémentaires seront installés en bordure du nouveau chemin ; qu'il s'agira de veiller au respect de la faune nocturne en installant des poteaux avec faisceau lumineux dirigé vers le bas ;

Modes actifs

Considérant que la rue Jean Benaets est une voie sans issue parallèle à la chaussée de Saint-Job, qui est sa seule jonction; que son accessibilité est complexe du fait de cette situation;

Considérant que la rue Jean Benaets offre peu de places de stationnement; que le parking de la chaussée de Saint-Job est utilisé notamment par les usagers qui se rendent aux écoles ou à la crèche;

Considérant qu'il existe déjà un sentier piéton reliant la chaussée de Saint-Job à l'école maternelle mais il n'est pas possible de poursuivre son chemin vers la rue Jean Benaets et donc rejoindre l'école primaire et la crèche depuis le parking communal;

Considérant que les usagers qui rejoignent l'école primaire et la crèche depuis le parking empruntent le chemin Avijl; que celui-ci est très étroit et peu accueillant; que pour y accéder il faut longer la chaussée de Saint-Job présentant des trottoirs étroits et donc dangereux pour les piétons; qu'un trafic important y est constaté aux heures de pointes, conférant un sentiment d'insécurité aux usagers;

Considérant que la connexion entre la chaussée de Saint-Job et la rue Jean Benaets est indispensable au cadre de vie des usagers du quartier; que le projet paraît justifié dès lors qu'il vise à améliorer la circulation des piétons et des cyclistes, en offrant une connexion qui traverse l'îlot;

Considérant que le périmètre du projet se limite à l'emprise du chemin et ses abords; que la chaussée de Saint-Job, le parking et la rue Jean Benaets sont exclus du périmètre de la demande; que dès lors les réclamations concernant des aménagements en faveur des modes actifs sur la chaussée de Saint-Job, le parking ou la rue Jean Benaets, bien que pertinentes, sont hors sujet de la présente demande ; qu'en outre, il n'apparaît pas opportun de mélanger les flux de circulation cyclistes et automobilistes sur le parking pour des raisons de sécurité ; que toutefois les aspects liés à la circulation des flux sur le parking et ses accès pourront faire l'objet d'une gestion ultérieure par la Commune, indépendamment de la présente demande de permis ;

Gestion des eaux

Considérant que le projet a fait l'objet d'un accompagnement par le Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement;

Considérant la pente relativement importante du chemin en question;

Considérant qu'il est prévu de réaliser le chemin dans un matériau imperméable; que le chemin présente une pente transversale (dévers) de 2% dirigeant les eaux de ruissellement vers les bas-côtés ; que les zones végétalisées de part et d'autre du chemin permettent à l'eau de s'infiltrer dans le sol tout au long du cheminement; que l'excédent d'eau abouti dans un jardin de pluie situé au point bas;

Considérant qu'un revêtement perméable et un système de drainage ont été envisagés mais la pente du chemin (8,50% de moyenne) rend techniquement l'aménagement difficilement réalisable; que la pente

est trop élevée pour mettre un drain parallèle au profil du chemin; que cela rendrait le débit d'eau à évacuer à l'égout ou dans le jardin de pluie trop important, entraînant des complications en aval;

Considérant qu'une solution aurait été de mettre de manière ponctuelle des chambres de chute pour adoucir la pente mais de telles mises en œuvre ont un trop grand impact économique par rapport à la surface imperméable à traiter;

Considérant que le volume d'eau de pluie devrait être géré dans les surfaces de pleine terre tout au long du cheminement et ce afin d'éviter d'avoir à gérer l'ensemble des eaux de ruissellement dans une seule noue au point bas ;

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur comprise entre 2 et 8m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement;

Considérant qu'une étude de la capacité d'infiltration du sol est pertinente sur ce site;

Faune et flore

Considérant que le tracé imposé par le plan d'alignement contraint à l'abattage de certains arbres existants pour la réalisation du chemin ; que des replantations ne sont pas prévues ; que le jardin de pluie peut éventuellement être planté avec des végétaux allant de la strate herbacée à arbustive uniquement;

Considérant que la demande se trouve dans une zone de développement du réseau écologique bruxellois au sens de l'ordonnance nature du 01 mars 2012; que les actes et travaux dans ce type de zones doivent maintenir voire augmenter les qualités biologiques du site;

Considérant que pour ce faire le nombre d'arbres abattus doit être compensé par de nouvelles plantations dans le périmètre du projet et par des arbres offrant une diversité biologique et se trouvant dans la liste des essences conseillées par Bruxelles Environnement ;

Considérant qu'une réclamation questionne l'absence d'un arbre le long du mur du n°665 ; qu'il s'agit d'une erreur de dessin ; que l'arbre en question sera conservé dans le cadre du projet dans le cas où il ne se trouve pas dans l'emprise du jardin de pluie ;

Considérant que les groseilliers qui composent le parterre entre le chemin et la cabine Vivaqua seront conservés ; dans le cas où ils seraient abîmés en cours de chantier, de nouveaux sujets seront plantés ;

Considérant que les plantes aromatiques situées à l'emplacement du futur jardin de pluie seront conservées dans la mesure du possible, ou replantées à proximité ;

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

- Etudier la capacité d'infiltration du sol au droit des futurs ouvrages de gestion des eaux pluviales (comme conseillé par le Facilitateur Eau). Se référer à la FAQ's de Bruxelles Environnement pour la réalisation des tests d'infiltration;
- Répartir le volume d'eau à gérer dans les surfaces de pleine terre tout au long du cheminement et pas uniquement dans une noue au point bas;
- Replanter le même nombre d'arbres que le nombre d'arbres abattus dans le périmètre du projet,

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

La Commune d'Uccle, s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/09/2023
objet n°02

Dossier 16-46892-2023 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Rue De Broyer 18

Objet : rénover et étendre une maison de rapport de 3 unités de logements en situation existante de fait, mettre en conformité la construction d'une annexe, l'aménagement d'une terrasse ainsi que le remplacement de châssis en façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46892-2023 introduite;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et étendre une maison de rapport de 3 unités de logements en situation existante de fait, mettre en conformité la construction d'une annexe, l'aménagement d'une terrasse ainsi que le remplacement de châssis en façade avant sur le bien sis rue De Broyer 18;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Considérant que la demande déroge également à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise à des mesures particulières de publicité mais à l'octroi de dérogations par le Fonctionnaire Délégué;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

22/02/2023 : dépôt de la demande;

06/03/2023 et 09/06/2023 : accusés de réception d'un dossier incomplet;

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

20/09/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

L'avis du SIAMU n'a pas été sollicité et devra impérativement l'être en cours de procédure;

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 bâti de maisons mitoyennes implantées à l'alignement, qui disposent de jardins;
- Dans cette rue à sens unique le stationnement est autorisé d'un seul côté;
- La maison concernée par la demande, n°18, a été bâtie au tout début du siècle dernier, en mitoyenneté et à l'alignement avec un gabarit R + 2 + toiture à versants;
- Les permis d'urbanisme n° 16-1749-1925, n° 16-1831-1925, n° 16-4705-1929 et n° 16-6823-1932 ont octroyé diverses annexes, l'une du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage et l'autre, dans la prolongation de la première, uniquement au rez-de-chaussée;
- Le permis de 1925 a octroyé 3 logements ;
- Dans la situation de fait, cette deuxième annexe a été rehaussée et une autre annexe a été construite le long de la mitoyenneté de droite. Ces infractions ont été notifiées via un courrier émanant du service de l'Urbanisme en 2023;

- Le permis d'urbanisme n° 16-43505-2017 a octroyé des modifications au niveau des caves et ce permis d'urbanisme avait mis en point d'attention que les annexes en infractions devront être mises en conformité via l'obtention d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme;
- Par ailleurs cette demande de permis d'urbanisme n'avait pas non plus mis en conformité le remplacement des châssis en façade avant par du PVC de teinte blanche;
- La maison de droite (n°20) de gabarit R+2 à toit plat est de même profondeur pour le bâti principal, mais dispose d'annexes bien plus profondes;
- La maison de gauche (n°16) de gabarit R+2+T à versants est plus profonde pour le bâti principal et possède une autre construction de gabarit R+2+T à versants en milieu de parcelle;
- Les jardins sont orientés au Sud-Ouest;

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

- Le programme prévoit de rénover une habitation vétuste, de l'étendre et de mettre en conformité une situation de fait, tant au niveau du nombre de logements, qu'au niveau des volumes extérieurs et des matériaux en façade avant;

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

- Les trois logements ont été validés par le permis d'urbanisme de 1925, cependant suivant le registre de population (Registre National), l'occupation du bien en trois unités s'est faite entre 1959 et 1984, puis en 2 entités jusqu'en 1989 et une seule unité unifamiliale à partir d'octobre 1989 sur une période d'une vingtaine d'années, à savoir en 2011, où le bien a à nouveau été occupé en 2 unités de logement jusqu'à ce jour;
- Il peut être malgré tout admis que le bien comporte 3 logements en situation existante de droit ;

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

○ en matière de programme :

- les caves sont réaménagées afin de proposer au moins 3 caves privatives et des locaux commun techniques;
- ces caves sont accessibles depuis les espaces communs;
- le logement au rez-de-chaussée est entièrement réaménagé et dispose d'une chambre, positionnée en façade avant et uniquement accessible via la salle-de-bain et l'espace de séjour est communication directe avec le jardin, via une nouvelle façade d'annexe, entièrement vitrée;
- bien que les surfaces proposées pour ce logement respectent le Règlement Régional d'Urbanisme, les hauteurs sous plafond sont légèrement inférieures à ce qu'autorise le Règlement Régional d'Urbanisme;
- par ailleurs, le positionnement de la chambre et l'aménagement proposé de la salle-de-bain, induise que cette chambre ne peut être accessible que via la salle-de-bain;
- cependant, considérant que 3 logements peuvent être mis en conformité et qu'il n'est pas envisageable d'étendre ce logement au niveau du sous-sol, tout comme une autre disposition des espaces est impossible en raison des faibles largeurs du bâtiment, cet aménagement peut être accepté;
- en ce qui concerne le faible déficit en terme de hauteur sous plafond, considérant que la façade arrière de ce logement est entièrement vitrée, la dérogation de 5cm est atténuée et peut être envisagée;
- l'appartement au 1^{er} étage, comporte également une seule chambre ainsi qu'un accès vers une terrasse, suite au recul de l'annexe existante en infraction;
- la chambre n'est également accessible que via la salle-de-bain, en raison de l'étroitesse du logement;
- l'appartement au 2^{ème} étage, en duplex avec le niveau des combles, propose quant à lui, deux chambres et deux terrasses;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- La façade arrière est isolée;
- l'annexe en infraction, le long de la mitoyenneté de droite, est agrandie afin d'augmenter la surface habitable du logement au rez-de-chaussée, et sa profondeur reste comprise dans le profil de construction de l'annexe au rez-de-chaussée du bien mitoyen de droite, n° 20, tant au rez-de-chaussée qu'au 1^{er} étage;
- la terrasse du logement en duplex, au 1^{er} étage, sur la toiture de l'annexe latérale de gauche peut être envisagée, considérant qu'elle est conforme au Code civil en matière de servitudes de vues;

- l'autre toiture reste non accessible, sauf pour entretien et une balustrade est disposée devant la baie afin de limiter l'accès vers cette toiture, qui ne pourra en aucun cas être aménagée en terrasse, en raison des éventuelles servitudes de vues sur le bien mitoyen de droite;
- la terrasse proposée au niveau des combles, de ce même logement, ne répond quant à elle pas au Code civil en matière de servitudes de vues, considérant que le mur mitoyen à une hauteur largement inférieure à 1,90m;
- considérant qu'il ne sera pas autorisé de rehausser la mitoyenneté afin de préserver les vues dégagées et l'ensoleillement ;
- considérant qu'il y a également lieu de limiter le nombre de terrasses donnant sur cet intérieur d'îlot densément occupé, il y a lieu de réduire le nombre de terrasses et de les rendre conforme au code civil en matière de servitudes de vues ;
- dès lors, considérant que la terrasse au niveau des combles est la plus accessible pour un usage confortable, il y a lieu de renoncer à la terrasse au 2^e étage et prévoir un recul d'au moins 1,90m au niveau de la terrasse des combles, par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - une terrasse est aménagée au niveau du jardin;
 - le solde de la parcelle reste largement végétalisée et en pleine terre;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation ne comporte aucun garage en situation de droit;
 - bien que le nombre de logements ait été augmenté de deux unités, il n'est pas possible de proposer du parking au sein de cette construction;
 - cependant, il y a lieu de proposer un espace de stockage pour les vélos et les poussettes et aisément accessible depuis l'entrée commune;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la demande ne propose aucune amélioration de la situation de fait au niveau de la façade avant;
 - les teintes et matériaux proposés au niveau de la façade arrière, non visible depuis l'espace public, ne sont pas soumis à permis d'urbanisme et ne suscitent aucune objection;

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 (bien à l'inventaire) :
 - Le remplacement des châssis existant en bois de ton blanc, par des châssis en PVC, constitue un appauvrissement de la typologie originelle de la bâtisse datant du début du XX^{ème} siècle;
 - Considérant par ailleurs que le PVC constitue un matériau peu pérenne et peu écologique et que ceux-ci datent de nombreuses années, il y a lieu de prévoir lors d'un prochain remplacement de châssis de les restituer en bois de ton blanc et suivant les divisions originelles;
 - Par ailleurs, au regard de la vétusté également de la façade avant, des dispositions devront être prise afin de la nettoyer autant au niveau des maçonneries qu'au niveau des diverses menuiseries qui ont été maintenues;

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

- Fournir les formulaires pré remplis nécessaires à la sollicitation de l'avis du SIAMU;
- Proposer un espace de stockage des vélos et des poussettes au sein du volume construit ;
- Renoncer à l'aménagement d'une terrasse au niveau du 2^e étage;
- Prévoir un recul d'au moins 1,90m, pour la terrasse des combles, par rapport à la limite mitoyenne de gauche, au-delà du profil de construction du bien mitoyen de gauche ;
- Prévoir le remplacement des menuiseries en façade avant par des châssis en bois avec des profils moulurés et des doubles cadres, suivant les divisions originelles, de ton blanc ou naturel;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagement intérieur, de terrasses
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le patrimoine doit être restitué, le projet doit limiter les nuisances au sein de l'intérieur d'îlot et les locaux communs de stockages doivent être garantis ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, 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 20/09/2023
objet n°03

Dossier 16-46893-2023 - Enquête n° 129/2023

Situation : Drève Pittoresque 39

Objet : mettre en conformité la situation existante de fait d'une maison d'habitation unifamiliale : superficie de la véranda, aménagement combles, transformation d'une terrasse en oriel, espace pergola + barbecue adossé au garage

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46893-2023 introduite, en date du 22/02/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la situation existante de fait d'une maison d'habitation unifamiliale : superficie de la véranda, aménagement combles, transformation d'une terrasse en oriel, espace pergola + barbecue adossé au garage sur le bien sis Drève Pittoresque 39;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis&ter - Quartier Sud/Est (AGRBC 10.06.1993), et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°13.0 - construction en zone de jardin;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/08/2023 au 05/09/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

22/02/2023 : dépôt de la demande;

07/04/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

05/05/2023 : réception des compléments;

19/06/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

19/07/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/08/2023 au 05/09/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/09/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation, implantée en ordre ouvert, est située le long de la Drève Pittoresque, à proximité de l'avenue d'Hougoumont;
- La parcelle est bâtie par une maison d'habitation au centre et un garage au fond;
- Une parcelle sépare le bien faisant l'objet de la demande, d'un centre de sport en plein air;
- L'arrière de la maison compte une terrasse;
- Le jardin est fortement végétalisé;

Considérant l'historique de la parcelle et le permis d'urbanisme n° 16-39645-2010 :

- Le permis d'urbanisme susmentionné a autorisé les actes et travaux suivants :

- la couverture de la terrasse par une véranda afin de pouvoir préserver les pièces de vie du bruit émanant des terrains de sport;
- la régularisation du positionnement du garage, implanté en mitoyenneté;

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

- mettre en conformité les dimensions du jardin d'hiver;
- mettre en conformité les aménagements réalisés dans les espaces sous toiture et ayant nécessité la prolongation d'un escalier (travaux structurels);
- mettre en conformité la création d'un balcon réalisé en oriel;
- mettre en conformité l'aménagement d'un espace barbecue et pergola aménagés dans le jardin à l'arrière de la maison;

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

- L'ensemble des actes et travaux apportés à la maison tendent à en améliorer les qualités d'habitabilité;
- Les aménagements réalisés dans le jardin sont adossés au double garage existant, et permettent de restreindre la parcelle des nuisances lumineuses et de bruit générées par le centre sportif limitrophe;

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

- en matière de programme :
 - la nomenclature de la maison d'habitation unifamiliale est conservée et ses qualités d'habitabilité en sont améliorées;
 - l'agrandissement de la véranda permet d'offrir des espaces de vie plus généreux et davantage orientés vers le jardin;
 - l'aménagement de l'oriel sur la terrasse du bureau permet une meilleure privacité du lieu;
 - l'aménagement de l'espace sous toiture, présentant une faible hauteur libre, ne peuvent être considérés comme des espaces habitables. Le bureau devrait être transformé en espace de rangement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les interventions apportées à la maison permettent d'en conserver la typologie d'origine et la lecture des volumes principaux. De ce fait, leur impact est minime au regard de l'ensemble bâti et des dimensions de la parcelle;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les aménagements paysagers sont conservés dans leur ensemble;
 - un espace bâti (barbecue et pergola) a été aménagé au droit du double garage, et à un endroit peu propice du jardin vu les nuisances générées par le centre sportif;
 - les aménagements à mettre en conformité n'ont généré l'abattage d'aucun arbre;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le double garage pour véhicules est conservé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont conservées et l'ampleur du projet (augmentation de 24m² d'imperméabilisation) n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation au PPAS n° 48 bis & ter - article 13.0 (construction en zone de jardin) :
 - Les constructions en zone de jardin sont limitées à un abri de 6m²;
 - La construction à mettre en conformité est sensiblement plus importante. Elle s'inscrit à l'arrière de la parcelle, de sorte à pouvoir la préserver des nuisances du site sportif limitrophe, tout en présentant des qualités paysagères et perméables. Elle complète l'usage récréatif du jardin, tout en préservant de belles zones paysagères d'un seul tenant;
 - La parcelle dispose d'une haie périphérique ;

Considérant que la demande, telle que présentée, répond au bon aménagement des lieux.

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

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°13.0.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/09/2023
objet n°04

Dossier 16-46949-2023 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Rue du Kriekenput 71

Objet : mettre en conformité une situation de fait, la construction du volume dans les années 1960, plus profond et des modifications au niveau des façades

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46949-2023 introduite, en date du 31/03/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une situation de fait, la construction du volume dans les années 1960, plus profond et des modifications au niveau des façades sur le bien sis rue du Kriekenput 71;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

31/03/2023 : dépôt de la demande;

11/05/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/06/2023 : réception des compléments;

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

20/09/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se compose de petites maisons unifamiliales;
- Le bien concerné par la demande, se situe dans la Cité Jardin du Homborch, dont l'ensemble des maisons font partie de l'inventaire d'Irismonument;
- La maison n° 71, se situe à proximité directe de l'ensemble de logements sociaux situés en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS;
- Ce quartier de maisons de la cité du Homborch forme un ensemble cohérent qui fait partie du patrimoine de la Commune;
- Certaines ont subi au fil du temps des transformations qui portent atteinte à l'esthétique et au parti constructif d'origine de cet ensemble, notamment en ce qui concerne la nomenclature et le même le matériau des châssis, par l'usage d'aluminium et de PVC à la place du bois;
- La maison concernée par la demande a été bâtie suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-16520-1952 et a fait l'objet d'agrandissements suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-23009-1962;
- Elle est jumelée avec le n° 69, dont le permis d'urbanisme n° 16-46402-2022 a octroyé une isolation des façades, la construction d'une lucarne en façade arrière. La typologie originelle, tant au niveau des matériaux et teintes des châssis, que des proportions et des éléments constitutifs et faisant partie du langage architectural, doivent impérativement être restitués, suivant les conditions de mise en œuvre;
- Le jardin, initialement fortement imperméabilisé, comporte en situation de fait, un jeu de terrasses, dont la partie haute est végétalisée et en pleine terre;
- La zone de recul a été davantage imperméabilisée au niveau de l'accès carrossable;

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

- Le programme prévoit de mettre en conformité une situation de fait :
 - La construction de l'annexe dans les années 1960, plus profondément qu'en situation octroyée;
 - La modification des formes, matériaux, dimensions et position de certains châssis;
 - Le changement de destination de commerce après la suppression de la pharmacie;
 - Remplacer certains châssis anciens par de nouveaux châssis en bois de ton blanc;

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

- La situation de fait au niveau de l'annexe date de la construction de cette dernière, à savoir dans le début des années 1990;
- Considérant qu'au regard des règlements en vigueur à l'époque, cette modification n'a pas induit de dérogation, elle peut faire l'objet d'une mise en conformité;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation conserve un programme mixte de commerce et de logement;
 - certaines réserves sont supprimées au profit de l'agrandissement du commerce;
 - le logement aux étages, reste identique à la situation de droit et comporte 4 chambres et 2 salles-de-bain;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la situation de fait diffère de la situation de droit, tant au niveau de l'annexe en façade arrière, qu'au niveau d'une terrasse rentrante, au 1^{er} étage, au niveau de la façade sur l'angle;
 - il s'agit d'une petite terrasse ne permettant pas la station et l'utilisation prolongée;
 - l'ensemble des toitures plates sont inaccessibles sauf pour l'entretien;
 - la terrasse au 1^{er} étage, en façade avant, est moins longue que celle qui avait été octroyée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la situation de fait, garanti davantage de perméabilité qu'en situation de droit et cette situation peut être mise en conformité;
 - le revêtement de l'accès carrossable en zone de recul, a été au cours du temps pavé et davantage imperméabilisé;
 - considérant que le solde de cette zone de recul reste largement planté et végétalisé, la situation peut être mise en conformité;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage pour un véhicule est conservé;

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 (bien à l'inventaire) :
 - Les façades ont été au cours du temps, significativement modifiées;
 - En effet, d'une part des baies sont plus ou moins grandes que la situation octroyée, et ce datant, sans doute, du moment de la construction, à l'instar du balcon en façade avant et du balcon rentrant sur l'angle, et d'autre part, plus récemment, la plupart des menuiseries ont été remplacées par des châssis en PVC de ton gris anthracite et ceux maintenus en bois, ont été peints en gris anthracite;
 - Lors d'un prochain remplacement de châssis, l'ensemble de ceux qui sont visibles depuis l'espace public, devront impérativement être remplacés par des châssis en bois de ton blanc;
 - Aussi, la devanture du commerce a été modifiée ainsi que le parement de façade comporte un jeu de pierre, non prévu initialement;
 - Ce jeu de pierre, bien que ne faisant pas partie de la typologie originelle, comporte un historique et marque la devanture d'une surface commerciale, et peut être mis en conformité;
 - Il apparaît également que la toiture a été isolée par l'extérieur et que cette dernière a été rehaussée, à l'instar de ce qui a été accordé au n°69, et l'outreau (petite lucarne triangulaire) a été supprimée, et des fenêtres de toit ont été créés, et ce après 2019;
 - Au regard de ce qui a été accordé pour le bien jumelé, n°69, il y a lieu de restituer ces éléments patrimoniaux, dans leur position originelle;
 - Le portail positionné en situation de fait, reprends la hauteur de fait de la haie, rompant de ces faits, l'alignement global des haies ;

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

- Restituer l'outreau (petite lucarne triangulaire) dans sa position originelle;

- Indiquer au niveau des plans, que lors d'un prochain remplacement des châssis en façades visibles depuis l'espace public, ceux-ci seront restitués en bois de ton blanc et dans les divisions originelles;
- Diminuer la hauteur de la haie à une hauteur maximale d'1m à 1,20m, deux colonnes de haies plus hautes peuvent être maintenue afin d'encadrer le portail ;

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 menuiseries, de typologie de portail et d'éléments de décors;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que en ce que la typologie originelle doit être restituée;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

- avoir débuté dans un délai de 6 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 24 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 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/09/2023
objet n°05

Dossier 16-46852-2023 - Enquête n° 137/2023

Situation : Rue Beeckman 90

Objet : transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale : extension de la façade arrière au 2^{ème} étage, rehausse de la toiture, aménagement d'une terrasse sur toiture plate en façade arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46852-2023 introduite, en date du 01/02/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale : extension de la façade arrière au 2^{ème} étage, rehausse de la toiture, aménagement d'une terrasse sur toiture plate en façade arrière sur le bien sis rue Beeckman 90;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

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;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/08/2023 au 05/09/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

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

01/02/2023 : dépôt de la demande;

13/03/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

12/05/2023 : réception des compléments;

26/06/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

22/08/2023 au 05/09/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/09/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en ordre fermé et à l'alignement le long de la rue Beeckman, non loin de l'angle qu'elle forme avec la rue Xavier De Bue;
- Le bien faisant l'objet de la demande présente un gabarit R + 2 + toiture à versants, ainsi que des annexes, à l'instar des constructions voisines;
- Le jardin paysager se développe à l'Est et jouxte une grande parcelle plantée en intérieur d'ilot;
- Les limites séparatives entre parcelle, sont, dans le jardin, matérialisées par des murs mitoyens de grande hauteur;

Considérant l'historique de la parcelle et le permis d'urbanisme n° 16-44586-2019 :

- Le permis d'urbanisme précité a autorisé les actes et travaux suivants :
 - Mettre en conformité :
 - la transformation de la façade arrière au niveau du rez-de-chaussée par l'agrandissement de la baie du séjour;
 - la création d'une terrasse dans la prolongation de cet espace de vie et la mise en œuvre d'un escalier donnant accès au jardin situé en contrebas;

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

- La demande de permis d'urbanisme porte sur la transformation du bureau sous comble au R+2 en chambre, impliquant des travaux de remplacement complet de la toiture et la modification de sa géométrie;
- Le projet prévoit une rehausse de la façade avant. La nouvelle corniche s'alignera avec celle de la maison du numéro 88. La géométrie des deux châssis au R+2 est modifiée. La largeur reste identique, avec un double ouvrant, l'ajout de deux lisses assurera la sécurité des occupants. L'ancienne tabatière sera remplacée par un velux 118x114;
- L'enduit de la façade et sa couleur restent identiques, les trous de boulin sont conservés;
- Le faîte de la toiture est rehaussé, mais reste inférieur au numéro 88 de 20 cm;
- Afin d'aménager une chambre spacieuse et agréable, la façade arrière au R+2 est avancée, permettant de créer une zone bureau pour la chambre;
- La création d'une lucarne permettra le placement d'un châssis ouvrant donnant accès à une petite terrasse;
- Le reste de la toiture plate sera transformée en toiture verte;
- Le déplacement de la façade arrière entraîne la suppression du châssis donnant sur la cage d'escalier, pour ne pas perdre cet apport de lumière naturelle, il est prévu de placer un vélux 118x78;
- Quelques travaux d'aménagement sont également prévus au R+1 : décroisement de la chambre 1, déplacement de la salle de bain dans la travée centrale, placement d'un WC séparé;

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

- Le projet tend à améliorer sensiblement les qualités d'habitabilité des espaces sous toiture de la maison unifamiliale;
- La demande vise à rehausser la maison tout en conservant la lecture de ses aspects patrimoniaux;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve la nomenclature de la maison unifamiliale et offre de beaux espaces d'habitation sous toiture;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit de la maison sera sensiblement rehaussé tant en façade principale qu'en façade arrière. Du côté de la rue, la rehausse respecte la nomenclature patrimoniale de la maison et offre un gabarit s'inscrivant dans les perspectives urbaines couverte par la ZICHEE;
 - en façade arrière, la rehausse s'opère au niveau du bas de versant, qui est rehaussé afin d'agrandir les espaces habitables, et permettre la création d'une ouverture menant à une petite terrasse sur toiture plate. Toutefois, la création de la terrasse engendre des rehausses de murs mitoyens à défaut de pouvoir offrir des reculs suffisants. Cette option n'est pas envisageable vu l'orientation de la maison voisine impactée par la rehausse. De plus, la maison dispose d'un jardin privatif, ce qui ne nécessite pas la démultiplication des terrasses aux étages ;
 - la toiture plate précitée est partiellement encadrée par des murs œillères afin d'en limiter l'impact sur la voisinage;
 - la lucarne proposée en façade arrière présente des dimensions limitées qui permettent de conserver la lecture du versant arrière de la toiture concernée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les aménagements paysagers du jardin sont conservés;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage privatif;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont conservées et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
- en matière d'aspects patrimoniaux :
 - les aspects patrimoniaux de la façade principale sont conservés malgré la rehausse proposée;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - la construction dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (numéro 88) de 55cm. Cette dérogation permet de créer une zone bureau dans la chambre, sans impacter de façon significative le bien voisin;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
 - Le projet s'inscrit dans les perspectives de l'ancienne Maison Communale et dans le respect des objectifs patrimoniaux de la ZICHEE dans laquelle la demande s'inscrit;

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

- Supprimer la terrasse supérieure, placer un garde-corps au droit de la fenêtre, et aménager l'ensemble de la toiture plate de manière paysagère et pérenne ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation et la rehausse de la maison peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera moins impactant pour le voisinage en ce qui concerne la terrasse supérieure ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/09/2023
objet n°06

Dossier 16-46988-2023 - Enquête n° 128/23

Situation : Avenue des Aubépines 124

Objet : transformer lourdement une habitation unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46988-2023 introduite, en date du 26/04/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer lourdement une habitation unifamiliale sur le bien sis avenue des Aubépines 124;

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.2 - Densité qui prescrit "Le rapport plancher/sol net (P/S net) est limité à 0,30", en ce que la nouvelle densité aggrave la situation de dépassement existante, à 0,45;
 - non-respect de l'article n°1.3 - Implantation qui prescrit "un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 5 m, avec L = H (L : 5 m minimum - H : hauteur sous corniche par rapport au niveau naturel du sol, au droit de la limite mitoyenne). Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée à : hors sol 1/6 de la superficie nette de la parcelle (OS : 16,66 %)", en ce que certains des nouveaux murs sont à moins de 5m de la limite latérale, que la hauteur n'est pas égale à la distance par rapport à la limite mitoyenne et que la nouvelle occupation du sol est de 19%;
 - non-respect de l'article n°12 - Zone de recul qui prescrit "Ces chemins d'accès, aire de manœuvre et de parking, seront exécutés en matériaux perméables tels que dolomie, gravier, blocs gazonnés, klinkers, ..., à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte", en ce que le revêtement piétonnier est composé de dalles de béton non perméables;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/08/2023 au 05/09/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

26/04/2023 : dépôt de la demande;

19/07/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/08/2023 au 05/09/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/09/2023 : 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 Vert sollicité en date du 19/07/2023 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 19/07/2023 et émis le 11/09/2023 :

La proposition est conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux.

Cependant, il est vivement recommandé d'éloigner la noue infiltrante tant du bâtiment que de la limite parcellaire. Son implantation proposée, entre le bâtiment et la limite dans des terres potentiellement retravaillées, est fortement déconseillée afin d'éviter tout risque de dégradation par affouillement.

○ l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 19/07/2023 et émis le 25/07/2023 :

Considérant que le projet concerne, entre autres choses :

- le raccordement du bien à l'égouttage public;
- la pose d'une citerne d'eau de pluie (CEP) de 10m³ qui servira aux WC, aux machines, à l'arrosage du jardin et à l'arrosage automatique des balcons végétalisés;
- une toiture verte de 176,4m² agrémentée de panneaux photovoltaïques;
- une noue d'infiltration reprenant les descentes d'eau de pluies de l'avant du bâtiment et le trop-plein de la CEP

Considérant cependant que la CEP semble, sur les plans fournis, placée fort loin du bâti ce qui impliquera une grosse intervention sur l'espace vert et la pose de nombreux mètres de canalisations;

Accord favorable à condition de revoir le positionnement de la CEP afin de limiter les atteintes à l'espace vert et d'optimiser les canalisations.

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel et composé de villas implantées en ordre ouvert;
- Dans ce quartier, l'avenue des Aubépines où se situe la demande est bordée d'arbres d'alignement;
- La maison sur laquelle porte la demande, construite dans les années 1970, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-27662-1975, est implantée en recul et comporte un gabarit R + 1 + Toiture;
- Les façades sont recouvertes de briques de ton beige/jaune, les façades latérales, sont partiellement bardées de bois de ton brun foncé et les menuiseries extérieures sont en bois méranti, de ton brun foncé;
- La parcelle sur laquelle porte la demande présente une forte déclivité et le jardin est situé un niveau plus haut que la chaussée, impliquant un rez-de-chaussée entièrement dévolu aux garage, entrée et locaux techniques;
- Le jardin est en pleine terre et ne comporte de sujets arborés qu'au niveau des limites de la parcelle;

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

- Le programme prévoit la rénovation lourde d'une habitation unifamiliale, via des modifications structurelles importantes autant que le changement drastique de son apparence;

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

- La maison étant existante, le PPAS prévoit qu'il est possible de prévoir un agrandissement de maximum 20% du volume construit de la maison existante;
- Considérant que l'agrandissement dépasse les 20%, la demande de permis d'urbanisme est soumise à l'application de l'article 1 du PPAS;

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 rez-de-chaussée reste dévolu aux garages, entrée et locaux techniques;
- le réaménagement du rez-de-jardin permet l'agrandissement des espaces de vie avec un apport plus important en éclairage naturel, grâce à de larges baies vitrées en façade arrière;
- la façade avant, reste fortement fermée sur l'espace public, à l'instar de la situation existante;
- les combles, transformées en un étage plein, permet l'aménagement de 4 chambres permettant un aménagement plus qualitatif et un apport en éclairage plus important;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- la toiture à versants est supprimée au profit d'un étage plein à toiture plate, avec une rehausse minimale d'environ 8 cm;
- la toiture est traitée en toiture végétalisée de type extensif;

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

- le jardin dénudé reste inchangé;
- il y a lieu de proposer un aménagement paysager, en privilégiant des espèces indigènes favorisant la biodiversité;
- par ailleurs, le quartier étant habité par de nombreuses espèces, tels que les chauve-souris, mésanges, moineaux et hirondelles, il y a lieu de judicieusement positionner des nichoirs au niveau des façades latérales;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage pour deux véhicules est conservé;
 - la zone de recul ne peut en aucun cas servir d'espace de parking, il y a lieu de retirer de la demande toute notion de parking extérieur, et ce tant au niveau des plans que des documents administratifs;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les eaux pluviales sont traitées en site propre via une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 10m³ avec un volume tampon, après passage par une chambre de filtration;
 - le trop plein est relié à une noue infiltrante, positionnée le long de la limite mitoyenne de gauche, et ce jusqu'au fond du jardin;
 - cependant, le sol autour d'un bâtiment est toujours constitué de remblais, par essence non homogènes et dans lesquels l'infiltration se fait de manière anarchique et peut provoquer l'apparition de cavités ;
 - dès lors il y a lieu de déplacer la noue dans le jardin, à environ 3 ou 4 mètres de toute construction, limites et arbres ;
 - les toitures sont végétalisées de type extensif;
- en matière de traitement des façades :
 - le PPAS autorise une utilisation libre des matériaux, pour autant que ceux-ci s'harmonisent dans le contexte bâti environnant immédiat;
 - le recouvrement de façade est en briques peintes de ton rouge/brun et ponctuellement, afin de souligner la verticalité, le parement est en pierre de ton ivoire ou en bois de ton naturel entre les baies afin de souligner les lignes horizontales;
 - les menuiseries extérieures sont en aluminium de ton noir et les garde-corps en verre;
 - les matériaux et teintes proposées, en-dehors de la teinte rouge/brun de la brique, sont cohérents avec le contexte bâti environnant;
 - par ailleurs, afin de davantage marquer les contrastes entre les menuiseries et le recouvrement, tout autant que pour s'harmoniser aux maisons environnantes, il y a lieu de proposer, soit une brique de teinte claire, soit de prévoir la mise en peinture des briques dans une teinte blanche ou crème;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - les façades seront dans leur totalité isolée;
 - des panneaux photovoltaïques sont positionnés en toiture et inclinés afin de rester invisibles depuis l'espace public;
 - le projet prévoit également, l'installation d'un boiler thermodynamique pour l'eau chaude sanitaire et une chaudière au gaz pour l'alimentation du chauffage par le sol;
 - la ventilation est assurée par un système double-flux;

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

- Motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - dans le contexte bâti immédiat, les constructions comportent des toitures à versants, sauf quelques habitations situées en fond de parcelle;
 - cependant l'habitation voisine de gauche, comporte une typologie particulière mêlant la toiture plate et la toiture à versant dans une typologie du début des années 2000;
 - il est à noter que de nombreuses habitations dans le quartier ont été construites ou transformées avec une toiture plate et une typologie résolument contemporaine;
 - par ailleurs, la demande porte sur une transformation lourde et non sur une démolition reconstruction qui permet d'augmenter le confort, les possibilités d'aménagements intérieurs, de pénétration d'un éclairage naturel ainsi que de répondre aux besoins actuels en terme d'habitabilité;
- Motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation au PPAS n°48bis&ter :
 - Article 1.2 - densité :
 - La densité constitue une donnée essentielle du PPAS, il ne peut y être dérogé;
 - Considérant que la densité, en situation existante de droit, antérieure à l'entrée en vigueur du PPAS, dépasse de 0,10 la densité de 0,30 autorisée, il y a lieu de maintenir strictement cette densité, via par exemple la réduction de la surface allouée au nouvel étage;

- D'autant plus que cette réduction permettrait d'également limiter l'impact dérogatoire du gabarit de la hauteur pyramidale maximale fixée par le PPAS;
- Article 1.3 - implantation :
 - En ce qui concerne le recul latéral et la forme pyramidale, la faible largeur de la parcelle, ne permet pas de garantir au moins 5m de recul par rapport aux limites parcellaires;
 - D'autant plus que la reconstruction partielle de certains murs se fait dans la même emprise que la situation existante;
 - Par ailleurs, en ce qui concerne la dérogation par rapport à la forme pyramidale, il y a lieu d'inclure l'étage dans cette forme, afin de supprimer la dérogation;
 - Cette réduction permettra également de réduire l'impact de la dérogation en terme de recul par rapport aux limites mitoyennes, bien que la dérogation ne soit que d'une vingtaine de centimètre par rapport à la limite mitoyenne de droite et qu'à droite, ce soit l'accès vers la parcelle de fond du n° 126;
 - En ce qui concerne l'occupation au sol, la parcelle étant de petite taille par rapport aux autres parcelles, limiter l'occupation à un pourcentage inférieur à 16% pour le rez-de-chaussée, ne permettra pas d'augmenter les qualités d'habitabilité et l'aménagement d'espace de séjour cohérents avec les besoins du programme;
 - D'autant plus que le solde de la parcelle, destiné au jardin, reste de la même dimension, considérant que l'extension se fait vers l'avant, ne modifiant ainsi pas les caractéristiques d'un habitat dans la verdure, tel que défendu par le PPAS;
- Article 12 - zone de recul :
 - L'utilisation de gravier au niveau des accès de garage peut être envisagé;
 - Cependant au niveau de l'accès piétonnier, il y a lieu de garantir de la même manière une forme de perméabilité de la parcelle, et privilégier soit des « pas japonais », soit des klinkers mais renoncer à tout revêtement imperméable telles que les dalles béton;

Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux et que pour ce faire, il y a lieu de :

- Documenter la réutilisation des matériaux ;
- Suivre les prescriptions du PPAS en terme de densité et revoir le projet en conséquence ;
- Prévoir une teinte claire pour la brique de parement, blanc ou crème;
- Proposer un aménagement paysager, au niveau du jardin, avec des espèces indigènes, privilégiant la biodiversité;
- Prévoir l'accès piétonnier en matériaux semi-perméables, tels que des pas japonais ou des klinkers à large joints;
- Retirer toute notion de parking extérieurs tant au niveau des plans que des documents administratifs (la demande de permis d'urbanisme);
- Revoir le positionnement de la citerne d'eau de pluie, suivant l'avis du service de l'Environnement;
- Déplacer la noue dans le jardin, à environ 3 ou 4 mètres de toute construction, limites et arbres ;

Avis DEFAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/09/2023
objet n°07

Dossier 16-46912-2023 - Enquête n° 130/2023

Situation : Avenue Montjoie 118

Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale et y intégrer un logement secondaire (maison kangourou ou habitat intergénérationnel)

AVIS

LA COMMISSION DE CONCERTATION DECIDE DE REPORTER SON AVIS A UNE SEANCE ULTERIEURE AFIN DE RECUEILLIR L'AVIS DE LA COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET SITES.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/09/2023
objet n°08

Dossier 16-46860-2023 - Enquête n° 138/23

Situation : Chaussée de Saint-Job 626

Objet : agrandir une maison unifamiliale via la construction d'une toiture en pente

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46860-2023 introduite, en date du 03/02/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir une maison unifamiliale via la construction d'une toiture en pente sur le bien sis chaussée de Saint-Job 626;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 55 - QUARTIER SAINT-JOB-BENAETS (A.R. 08/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°IV.4.2.1 - matériaux des façades qui prescrit "D'une façon générale, pour toutes les façades visibles depuis les espaces publics les matériaux suivants sont autorisés : - les briques de parement de couleur brun rouge nuancé, - les cimentages et crépis peints dans des tons clairs. Les panneaux en béton moulé sont interdits. Seuls les vitrages clairs sont autorisés. Les châssis et portes doivent être en bois. Toutefois l'aluminium laqué est autorisé pour les vérandas et serres", en ce que la façade comporte des panneaux en basalte de teinte noire et des châssis en aluminium de teinte noire;
 - application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence", en ce que la construction de la toiture en pente dépasse les deux hauteurs des biens mitoyens à toiture plate;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/08/2023 au 05/09/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

03/02/2023 : dépôt de la demande;

08/03/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

12/05/2023 : réception des compléments;

19/07/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/08/2023 au 05/09/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/09/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de constructions en mitoyenneté, implantées à l'alignement, et de gabarit variant de R+1+T à R+3;

- Par rapport à la parcelle sur laquelle porte la demande, la maison de gauche et les 4 constructions de droite présentent un gabarit R+2, avec toiture plate;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande a été bâtie suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-41602-2014 et n'a pas été réalisée conformément au permis d'urbanisme;
- La plupart de ces modifications ont été mises en conformité suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-43284-2017, dont les menuiseries de teinte noire ainsi que le soubassement, malgré la motivation indiquant l'impact visuellement lourd d'une teinte noire privilégiant l'horizontalité plutôt qu'une verticalité conformément au PPAS;
- La chaussée permet le stationnement d'un côté;
- L'intérieur d'îlot est arboré;
- le jardin, orienté au Nord, est profond et s'élargit derrière la bâtisse sise sur la parcelle de gauche (n°624);

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

- La construction d'une toiture à deux versants en retrait par rapport aux alignements de façades, avec un recouvrement en tuiles de teinte rouge-brun;
- La pose de fenêtres de toit, deux sur le versant avant et un sur le versant arrière;
- La construction d'une lucarne sur le versant arrière avec un recouvrement en panneaux Rockpanel (basalte) de teinte noire et un châssis en aluminium de teinte noire;
- La prolongation de l'escalier;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement d'une maison unifamiliale, via l'extension en toiture et la création d'une toiture à versants;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - la création de la toiture, permet l'aménagement d'un étage supplémentaire compris dans les combles, tout en se conformant au nombre de niveaux prévus pour la zone par le PPAS;
 - cet étage comporte une 4^{ème} chambre et un espace de bureau privatif;
 - ces deux espaces habitables, ont une surface nette éclairante qualitative, via la lucarne et les fenêtres de toit;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension ne se fait qu'au niveau de la toiture;
 - la toiture à deux versants, bien que se conformant au PPAS qui prévoit des toitures à versants dans cette zone, la hauteur dépasse les gabarits des biens mitoyens;
 - le versant avant démarre à une soixantaine de centimètre du plan de la façade avant et le versant arrière est en retrait de plus de 5m du plan de la façade arrière et le solde de ma toiture plate est traitée en toiture végétalisée de type extensive;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande ne prévoit aucune modification au niveau du jardin et ce dernier reste conforme à la dernière situation de droit;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage pour un véhicule est conservé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande ne prévoit aucune modification du système existant;

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

- application de l'article 126§11 du CoBAT : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 - La pose de la toiture à versants permet de se conformer au PPAS en ce qui concerne le gabarit et la forme des toitures mais déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la hauteur par rapport aux biens mitoyens;
 - La forme de la toiture, n'induit de nuisance de perte d'ensoleillement qu'à niveau des toitures plates des biens mitoyens, sans grever les qualités d'ensoleillement au niveau des façades de ces mêmes biens;
 - Il est à noter que le retrait d'une soixantaine de centimètres, permet de minimiser l'impact dérogatoire de la rehausse;
 - Cette nouvelle toiture, permet d'assurer la continuité dans l'évolution du bâti environnant, tout en restant conforme au PPAS;

- application de l'article 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS, article IV.4.1-matériaux des façades :
 - La volonté du PPAS de maintenir des teintes claires et des matériaux pérennes a déjà été mise à mal par l'octroi de la mise en conformité visée par le permis d'urbanisme n° 16-43284-2017;
 - En effet, les menuiseries en aluminium de teinte noire ainsi que l'entièreté du soubassement en noir, constituent un élément massif en total dysharmonie par rapport au contexte environnant et contraire aux fondements du PPAS;
 - Considérant par ailleurs, l'évolution du bon aménagement des lieux et des volontés autant régionales que communales, les teintes foncées sont à proscrire, afin de limiter le réchauffement de intérieurs d'ilot;
 - Bien que l'aluminium soit un matériau pérenne, il déroge cependant au PPAS imposant des menuiseries en bois;
 - Considérant cependant, que l'aluminium de ton noir a été autorisé au niveau des façades avant et arrière, et afin de conserver une unité, la lucarne peut comporter un châssis également en aluminium et de même teinte;
 - En ce qui concerne le matériau de recouvrement de la lucarne, bien que ne faisant pas partie de la lise des matériaux autorisés par le PPAS, l'ancienneté de celui-ci, ne pouvait en tenir compte;
 - Considérant qu'il s'agit de basalte, issu de roche volcanique et qu'il s'agit d'un matériau naturel, ce matériau peut être envisagé, pour autant que la tonalité s'intègre mieux dans le contexte bâti environnant et de la toiture;
 - Le recouvrement de la lucarne, peut quant à lui, être proposé dans une tonalité plus claire et s'intégrant plus harmonieusement à la teinte rouge-brun de la toiture;

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

- Proposer une teinte claire au niveau du revêtement de la lucarne, s'intégrant mieux à la teinte de la toiture et du bâtiment ainsi qu'aux teintes du contexte bâti environnant;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de teintes;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les teintes doivent s'intégrer dans le contexte bâti environnant et limiter les îlots de chaleur;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les teintes doivent rester claires;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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 IV.4.1 et au règlement régional d'urbanisme, article n°6 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/09/2023
objet n° 09

Dossier 16-46980-2023 - Enquête n° 125/2023

Situation : Avenue Vanderaeey 73

Objet : rénover une maison unifamiliale, démolir deux extensions dont une n'a pas fait l'objet d'une autorisation et reconstruire une annexe nécessitant la rehausse du mur séparatif au droit de la nouvelle extension + mettre en conformité l'existence d'un garage et de remises au fond du jardin

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46980-2023 introduite en date du 24/04/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale, démolir deux extensions dont une n'a pas fait l'objet d'une autorisation et reconstruire une annexe nécessitant la rehausse du mur séparatif au droit de la nouvelle extension + mettre en conformité l'existence d'un garage et de remises au fond du jardin sur le bien sis avenue Vanderaeey 73;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux en intérieur d'ilot;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - *non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain", en ce que des volumes ont été construits en fond de parcelle;*

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/08/2023 et jusqu'au 05/09/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

24/04/2023 : dépôt de la demande;

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

06/07/2023 : réception des compléments;

19/07/2023 : accusé de réception d'un dossier complet

22/08/2023 au 05/09/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/09/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

Moineaux et hirondelles dans le quartier

→ Prévoir des nichoirs sur la maison

→ Nichoirs moineaux

- de 1m50 à 3m du sol

- Meilleure orientation **est, sud-est voire nord-est**
- Au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)
- L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc souvent des nichoirs multiples.
- Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés.
- ➔ **Nichoirs hirondelles**
- Le nichoir peut être placé sous les pentes du toit ou sous d'autres avancées "surplombantes" à l'extérieur des bâtiments. Évitez cependant d'installer le nichoir juste au-dessus d'une entrée ou trop près d'une route et préférez un endroit bien dégagé sous l'avancée d'un toit. Vous pouvez utiliser une planche à fientes en-dessous du nid pour éviter certains désagréments tels que les souillures de façade ou autres inconvénients.
- HAUTEUR : le nichoir est à placer à 2 m du sol au minimum, l'idéal étant plus haut.
- ORIENTATION : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il vaut mieux éviter le plein soleil et qu'il soit protégé de la pluie.
- INFOS COMPLÉMENTAIRES : les hirondelles étant très fidèles aux lieux qu'elles occupent, il peut s'écouler un certain temps avant que les nichoirs soient occupés, mais une fois qu'ils le sont, il est possible d'accueillir une colonie illimitée d'hirondelles.
- ASTUCE : les nids sont plus rapidement adoptés lorsqu'ils sont fixés sur un fond clair ou en bois, plus ressemblant à leur habitat naturel.
- ENTRETIEN : les coques de nid en béton de bois sont particulièrement solides et ne devraient pas pourrir. Cependant, il est plus sûr de vérifier chaque année le nichoir, notamment les fixations des planches à équerre. Le nettoyage du nid n'est généralement pas indispensable avant plusieurs années d'utilisation;

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 et semi-ouvert, composé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements;
- Dans ce quartier, l'avenue Vanderaey comporte de nombreuses anciennes constructions qui lui confèrent son caractère paysager et patrimonial, d'autant plus mis en valeur par sa déclivité et sa sinuosité qui multiplie les séquences visuelles tout au long de son parcours;
- La maison n°73 faisant l'objet de la demande est une maison implantée en fond de parcelle. Elle constitue la dernière maison de 3 maisons de gabarit R+T (n°73, n°75 et n°79) qui sont implantées en mitoyenneté, les unes derrière les autres;
- Elle date probablement du début du siècle dernier (pas d'archives) et possédait initialement un aspect « atelier » de par ses divisions de châssis particulières tant pour les baies de la bâtisse que pour la serre (qui semble métallique) adossée à la maison;
- Elle a fait l'objet d'agrandissement en 1959 (PU n°16-20574-1959) qui a autorisé la construction d'un volume d'entrée sous forme d'une extension peu esthétique;
- Elle a fait l'objet d'un agrandissement sans autorisation en lieu et place de la serre pour laisser la place à un local technique peu esthétique;
- Les châssis ont également été remplacés sans autorisation par des châssis ne respectant pas les divisions d'origines;
- Il apparait sur les plans de 1959 (PU n°16-20574-1959) qu'il existe une servitude de passage carrossable jusqu'à la parcelle dont l'accès s'implante à droite du pignon de la maison n°75A rue Vanderaey. Les plans de 1959 ne font pas figurer de garage sur la parcelle.
- Cependant, celui-ci apparait clairement sur Bruciel en 1987 (photos trop floues avant cette date);

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

- La modification des aménagements intérieurs de la maison;
- La démolition des deux annexes de la maison;
- La construction d'une nouvelle annexe en partie arrière en vue d'y inscrire la cuisine (en lieu et place de l'extension existante n'ayant pas été autorisée);
- La mise en conformité des constructions en fond de parcelle (garage 1 voiture et abris de jardin et qui n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable);

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

- en matière de programme :
 - le programme de maison unifamiliale est conservé, ce qui est appréciable au sein d'une belle propriété de 12a13ca;
 - les aménagements intérieurs proposés améliorent les qualités d'habitabilité de cette maison :
 - en offrant un grand espace cuisine ouvert sur le séjour et le jardin;
 - en offrant une chambre et une salle de douche au rez-de-chaussée utile à la famille au sein de laquelle un enfant nécessite d'être installé au rez-de-chaussée (porteur d'un handicap);
 - en offrant des chambres spacieuses à l'étage;
 - en offrant un meilleur confort thermique en isolant toute l'enveloppe (murs et toiture);
- en matière d'implantation et de gabarit :

- la démolition des extensions malheureuses au profit d'une nouvelle extension épurée et vitrée peut s'envisager;
- en effet, cette nouvelle extension s'implante bien en-deçà des ¾ de la profondeur de parcelle et ne déroge pas au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet ne modifie pas le relief du jardin;
 - aucun abattage d'arbres n'est demandé;
 - Bien que le jardin conserve un taux d'imperméabilisation très limité de 0,32 (passe de 0,24 à 0,32), il y a lieu de limiter les terrasses au droit de la nouvelle extension de manière à préserver au maximum les espaces de jardin en pleine terre;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet ne porte que sur la construction d'un nouveau volume de 19m², et ne nécessite donc pas d'être réglementaire par rapport au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de la gestion des eaux de pluie sur la parcelle;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT pour la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- Il apparaît sur les plans de 1959 (PU n°16-20574-1959) qu'il existe une servitude de passage carrossable jusqu'à la parcelle dont l'accès s'implante à droite du pignon de la maison n°75A avenue Vanderaey. Les plans de 1959 ne font pas figurer de garage sur la parcelle;
- Cependant, celui-ci apparaît clairement sur Bruciel en 1987 (photos trop floues avant cette date);
- La note explicative renseigne une photo d'archives qui date des années 1960/1970 et attestent de la présence de ces constructions depuis de nombreuses années;
- Ceux-ci ne génèrent pas de nuisances excessives pour les propriétés voisines et l'accès est légal;

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

- Le projet prévoit le remplacement des châssis par des châssis en acier de couleur verte;
- Le matériau et la teinte choisies sont cohérentes avec l'esprit de la maison ;

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

- Limiter les terrasses au droit de la nouvelle extension de manière à préserver au maximum les espaces de jardin en pleine terre et les prévoir en matériau semi-perméable ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de maison;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des finitions;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage conforme à l'esprit d'origine de la maison;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/09/2023
objet n°10

Dossier 16-47002-2023 - Enquête n° 141/23

Situation : Avenue de Foestraets 64

Objet : remplacer une annexe en infraction par une pergola plus légère

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47002-2023 introduite, en date du 12/05/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à remplacer une annexe en infraction par une pergola plus légère sur le bien sis avenue de Foestraets 64;

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

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

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

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

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

- L'extension concernée, bien que dans la zone buffer de Natura 2000, reste fortement éloignée du site même;
- Les matériaux utilisés sont de nature pérenne;
- L'impact reste très limité à une seule habitation unifamiliale et uniquement au rez-de-chaussée;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.3 qui prescrit "Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée à : hors sol 1/6 de la superficie nette de la parcelle (OS : 16,66 %)", en ce que l'occupation du sol est de plus de 19%;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/08/2023 au 05/09/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

12/05/2023 : dépôt de la demande;

24/07/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/08/2023 au 05/09/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/09/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 24/07/2023 et émis le 25/07/2023 :

Considérant que dans le PU 42574, la toiture principale devait être une toiture verte extensive,

Avis favorable à condition de faire de la toiture principale une toiture verte extensive tel que prévu dans le PU de base de la maison (PU 42574);

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 24/07/2023 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 :

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas entourées de jardins;
- La maison concernée par la demande (n°64) a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-42574-2015 et à la démolition de la maison existante, implantée profondément en fond de parcelle, contrairement aux autres maisons constituant le bâti environnant;
- Vu le relief des lieux, la très forte pente ascendante de l'avenue de Foestraets de l'Est vers l'Ouest et le relief des terrains situés le long de celle-ci, les maisons existantes ne répondent pas aux impositions de dégagement pyramidal prescrit par le plan particulier d'affectation du sol;
- Une demande de permis d'urbanisme, n° 16-46508-2022 a été introduite afin de mettre en conformité la construction d'une véranda. Cette demande a été refusée au motif d'un dépassement conséquent de l'occupation du sol autorisé par le PPAS, en plus de l'impact de la teinte et de la perte d'ensoleillement au sein de l'habitation;
- Un recours a été introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 14/12/2022 contre la décision du collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune d'Uccle de refuser le permis d'urbanisme, suite à l'avis défavorable du Collège d'Urbanisme, tendant à mettre en conformité la construction de cette véranda, et ce avec l'introduction de plans modifiés, proposant de remplacer la véranda par une pergola plus légère de teinte blanche mais sur la même emprise. Le permis a été refusé aux motifs que la demande modifiée maintient une dérogation à l'implantation, que l'habitabilité n'en est pas améliorée et que le programme ne justifie pas de pareilles dimensions;
- La maison voisine à gauche de la parcelle sur laquelle porte la demande (n°60) est implantée avec un recul de ± 8 mètres par rapport à l'alignement et présente un gabarit de R+1/2+toiture à deux niveaux;
- La maison à droite de la parcelle sur laquelle porte la demande (n°66) est également implantée à ± 8 mètres de l'alignement et présente un gabarit de R+2+toiture plate, avec un volume R+1 du côté de l'avenue;
- Vu la pente de l'avenue, les maisons voisines construites avant l'entrée en vigueur du PPAS présentent systématiquement des dérogations au dégagement pyramidal que prescrit le plan particulier;
- Suivant le permis d'urbanisme n° 16-574-2015, la toiture principale doit être végétalisée, ce qui n'est actuellement pas le cas;

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

- Le programme prévoit de démonter la véranda en infraction et de remonter une pergola en acier laqué de teinte blanche sur la même emprise;

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

- Il est à noter qu'il ne peut être tenu compte de l'article 6.0 du PPAS concernant les constructions existantes, puisque l'habitation existante au 02/10/1981 a été démolie et remplacée par cette nouvelle construction datant de 2015 et de ce fait, les considérations concernant une éventuelle autorisation d'augmentation de 20% du volume et de recul latéral à seulement 3m, ne peuvent être prises en compte. La véranda est soumise à l'application de l'article 1 du PPAS;
- Le remplacement de cette véranda en infraction par une structure plus légère supprime la dérogation à l'une des données essentielles, à savoir la densité mais maintient la dérogation à l'emprise;

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

- Motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
 - Le remplacement de la véranda par une pergola de structure plus légère, maintient une occupation du sol à un taux supérieur au taux autorisé, de 3% et maintient une augmentation de 5% de l'emprise sur la parcelle;
 - Cette dérogation doit être analysée dans son contexte environnant et par rapport aux demandes de permis d'urbanisme précédentes;
 - En effet, le permis d'urbanisme n° 16-42574-2015 avait autorisé la construction d'une nouvelle villa, à la condition de limiter les profondeurs afin de limiter les impacts et garantir l'ensoleillement des parcelles voisines, et ce malgré l'octroi de la dérogation au dégagement pyramidal;

- La véranda construite ultérieurement sans accord préalable, a fait fi de cette condition et a induit un dépassement conséquent des biens voisins, à savoir 15m pour le moins profond et 8m pour le plus profond, le bâti octroyé, dépassant déjà de 10m et 3m;
- Bien que la suppression de la véranda supprime la dérogation à l'article 1.2 concernant la densité, l'ajout d'une pergola maintient une structure profonde, maintenant un dépassement conséquent et des impacts sur les parcelles voisines, bien que davantage limitées;
- La proposition d'une structure plus légère, ne pouvant être close par les côtés, de teinte blanche, répond davantage à une meilleure intégration, pour autant que sa profondeur en soit limitée et se justifie uniquement pour sa fonction première, à savoir limiter la surchauffe dans les pièces de vie, sur la terrasse et protéger de la pluie, pour autant que la profondeur soit limitée afin de supprimer la dérogation à l'emprise du PPAS et limiter les impacts au niveau des parcelles voisines, voire sa suppression totale ;
- Compte tenu des avis défavorables sur les demandes précédentes, et de l'avis défavorable du Collège d'Urbanisme, la demande telle que proposée, sur la même emprise, ne permet pas de justifier la dérogation;
- D'autant plus que suite à la démolition de la véranda infractionnelle, il y a lieu de considérer cette proposition comme une nouvelle construction qui doit, tout autant, se conformer à la réglementation en vigueur;

Avis DÉFAVORABLE non unanime de la Commission de concertation ;

La commune d'Uccle s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/09/2023
objet n°11

Dossier 16-46440-2022 - Enquête n° 140/2023

Situation : Chaussée d'Alseberg 1378

Objet : mise en conformité de la construction d'une maison unifamiliale qui diffère du permis délivré (PU n°16-43475-2017) en ce que le projet comporte un sous-sol supplémentaire, que l'emprise au sol globale a été réduite et que les niveaux des abords ont été modifiés

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46440-2022 introduite en date du 02/05/2022;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mise en conformité de la construction d'une maison unifamiliale qui diffère du permis délivré (PU n°16-43475-2017) en ce que le projet comporte un sous-sol supplémentaire, que l'emprise au sol globale a été réduite et que les niveaux des abords ont été modifiés sur le bien sis chaussée d'Alseberg 1378;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents 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 pouvant porter atteinte en intérieur d'ilot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/08/2023 au 05/09/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *différence de niveau importante entre le chemin d'accès et le terrain mitoyen ! Glissement de terrain+ Quel type de soutien et quid du drainage des eaux d'infiltration ?*
- *Absence de visualisation du profil mitoyen ! Plantations ? Abords ?*
- *Réseau d'égouttage pas réaliste;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

02/05/2022 : dépôt de la demande;

15/06/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

12/05/2023 : réception des compléments;

19/06/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la STIB;

22/08/2023 au 05/09/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/09/2023 : 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 Vert sollicité en date du 19/06/2023 et non émis;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 19/06/2023 et émis le 13/09/2023 :

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

- a) tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique);
- b) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible;
- c) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.

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

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

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

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

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

Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire ainsi que par les services communaux concernés. Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, le demandeur est tenu de communiquer la motivation de cette situation. Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux,

obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

Ajutage vers l'exutoire si l'infiltration s'avère impossible à mettre en œuvre :

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

Quant à l'espace public :

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

Quant à la présente demande :

La proposition de gestion des eaux, si elle tend à se conformer au Règlement communal d'urbanisme relatif à la Gestion des Eaux, n'en comporte pas moins des erreurs à corriger:

- Le bassin d'orage, s'il veut mériter ce qualificatif, doit être équipé d'un ajutage à débit limité à sa base, et non d'un trop-plein de 125mm de diamètre à son sommet;
- Le bassin d'orage sous forme de citerne en béton n'a pas de raison d'être si les eaux pluviales sont déjà temporisées dans un système modulaire percolant en plastique;
- Le bassin infiltrant modulaire est implanté trop près du bâtiment, du mur de soutènement et du talus de la propriété voisine, de plus dans une zone au sol remanié et donc non homogène et contre-indiqué pour de l'infiltration, au risque de provoquer des affouillements sous le bâtiment et le mur.
- Le trop-plein de Ø 125 mm du module d'infiltration haut de 390 mm revient à réduire celui-ci d'un tiers de sa hauteur; si le bassin d'orage est correctement dimensionné, ce trop-plein n'est plus nécessaire, ou de diamètre plus faible.

Il est suggéré de placer la citerne à la place du bassin d'orage, de se passer d'un bassin d'orage en béton et d'envoyer le trop-plein de la citerne directement dans le bassin infiltrant, dimensionné à 33 l/m², qui sera placé à 4 mètres de distance de toutes constructions et talus, dans un sol non remblayé. Le trop-plein du bassin infiltrant peut être conservé pour autant que la capacité utile du bassin de rétention et d'infiltration soit toujours de 2700 litres au minimum.

Vu le dénivelé, il est craint que l'eau pluviale dévale de l'accès privé sur le trottoir, gênant alors le passage des piétons sur le quai de tram. Il est demandé de rendre cet accès piéton perméable sur toute sa longueur et de prévoir un avaloir transversal en partie aval, peu avant le trottoir.

Contacts utiles :

Uccle, service de la Voirie : 02/605.16.21, valbert@uccle.brussels.

Uccle, service de l'Environnement : 02/605.13.55, mvigoni@uccle.brussels.

- o <https://www.uccle.be/fr/vie-pratique/voirie-et-travaux/gestions-des-eaux/reglement-communal-durbanisme-relatif-la-gestion>

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

- o l'avis de la STIB sollicité en date du 19/06/2023 et non émis;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un tissu dense de maisons et de petits immeubles de logements implantés en ordre continu le long de l'axe structurant, ainsi que par des bâtiments à affectations mixtes de gabarits plus importants, implantés en intérieur d'îlot;
- o Le terrain faisant l'objet de la demande s'inscrit en intérieur d'îlot entre le n°1376 de la chaussée d'Alseberg et le cimetière de Saint-Gilles;
- o Le terrain comporte les particularités suivantes :
 - o Il présente une forme longiligne et est accessible depuis un long chemin piéton depuis la chaussée d'Alseberg (à droite du n°1376);
 - o Il est fortement en pente de manière transversale (7m de différence d'une limite de parcelle à l'autre);
 - o Un talus important s'inscrit le long de la limite de parcelle de gauche et arrière;
- o Le terrain a été exclu du plan particulier d'affectation du sol n°46bis - quartier fond de Calevoet - Moensberg;
- o Ce bien a fait l'objet d'une autorisation de construire une maison unifamiliale en 2017 (n° 16-43475-2017) dont l'accès ne peut se faire que via un accès piéton (accès carrossable non autorisé) et ceci s'appliquait également aux véhicules de chantier pendant la construction de la villa;
- o La STIB avait rendu un avis en date du 6 avril 2018 qui précisait ceci :
 - o "De façon à empêcher définitivement et physiquement tout accès de véhicule dans le terrain en situation projetée, planter une haie ou construire une clôture de part et d'autre du chemin d'accès.
 - o Lors du chantier, prévoir les livraisons en dehors des heures de services du tram 51 et pendant la nuit : de 1h00 à 5h00 et interdire tout accès aux véhicules en dehors de ces heures.

- Renoncer définitivement à l'acquisition d'une parcelle permettant d'élargir le chemin d'accès pour permettre un accès motorisé";
- La note d'accompagnement et les plans modifiés suite à l'avis de la Commission de concertation du 22/11/2017 précisait ceci :
 - "Une haie est prévue et dessinée à l'entrée de l'accès piéton;
 - Le demandeur du permis précédent précisait qu'un emplacement du carwash situé en face serait loué pour décharger les matériaux;
 - La structure de la maison devait être en bois afin de rendre la manutention plus simple.
 - Le propriétaire précédent renonçait à acquérir une parcelle permettant d'élargir le chemin d'accès pour permettre un accès motorisé.
 - Dans le cas où le mur mitoyen avec le cimetière venait à tomber, le client le réparerait à ses frais";

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

- La mise en conformité de la construction de la maison et du chemin d'accès qui diffère du permis délivré sur les points suivants :
 - Le bien possède un étage en sous-sol non prévu initialement sur la demande introduite initialement;
 - Le bien présente une emprise au sol inférieure de 13m² par rapport à la demande introduite initialement. Le local vélo a été supprimé du projet;
 - Les niveaux des abords ont été modifiés au droit des façades et des murs de soutènements importants ont été érigés;
 - L'accès au chantier a été largement utilisé par des véhicules moteurs et des modifications importantes des abords le long de l'accès ont été réalisés;
 - La maison n'a pas été construite en structure légère comme prévue initialement mais en béton;
- La mise en conformité des aménagements intérieurs et des baies de fenêtres qui découlent du nouveau programme :
 - L'aménagement d'un espace pour profession libérale en sous-sol accessoire au logement et la création d'un accès à la maison via le sous-sol engendrant une modification du relief du terrain afin d'inscrire un escalier donnant accès à celle-ci;
 - L'aménagement des pièces de vie au 1^{er} étage et non plus au 2^{ème} étage comme prévu initialement et la création d'une grande terrasse en bois sur plots en façade arrière avec modification importante du relief du sol pour inscrire cette terrasse;
 - L'aménagement des chambres au 2^{ème} étage et non plus au 1^{er} étage comme prévu initialement et la suppression de la terrasse prévue au 2^{ème} étage (qui respectait le niveau naturel du terrain);
 - La modification des baies de fenêtres en fonction du nouveau programme mis en place;

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

- Les travaux n'ont pas fait l'objet d'un procès-verbal, ce qui est regrettable vu le nombre d'infractions constatées dans l'étude de ce dossier;

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

- en matière de programme :
 - Le bien conserve l'affectation initiale de maison unifamiliale;
 - La création d'un espace dédié à une profession libérale au sein d'une habitation est envisageable. En effet, l'article 13 de l'AGRBC du 13/11/2008 modifié le 22/03/2022, relatif aux actes et travaux dits "de minime importance" précise ceci : « Art. 13. Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir et ne nécessitent pas la mise en œuvre de travaux soumis à permis d'urbanisme, les actes et travaux suivants sont dispensés de permis d'urbanisme : 1° la modification de la destination d'une partie d'un logement en vue de permettre l'activité d'une profession libérale, en ce compris les professions médicales et paramédicales, d'une entreprise de service intellectuel, de production de services matériels et/ou de bien immatériels, exercée de manière isolée, sans préjudice du personnel d'exécution, ou de cours particuliers pour autant que ces activités soient accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ou à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité, et que la superficie de plancher affectée à ces activités soit inférieure ou égale à 75 m²; » en ce que la surface prévue pour la profession libérale est limitée à 27m²;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La hauteur sous corniche du bâtiment est identique à la hauteur délivrée;
 - Le volume construit hors sol conserve une forme rectangulaire comme prévu initialement;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Il apparaît que le chemin d'accès a fait l'objet de travaux lourds et que des véhicules (excavatrices et camions) ont pénétrés sur le chantier et qu'une grosse différence de niveau entre cet accès et le terrain voisin mitoyen (1.60m) a créé des glissements de terrain et qu'une solution doit être apportée : fournir une coupe au droit de l'accès et proposer une solution de manière à sécuriser les lieux : soit prévoir un talus planté et réduire l'accès au bâtiment au strict minimum (accès piéton autorisé et accès carrossable non autorisé), soit prévoir un mur de soutènement;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - L'accès est interdit aux véhicules;
 - Ce bien a fait l'objet d'une autorisation de construire une maison unifamiliale en 2017 (16-43475-2017) dont l'accès ne peut se faire que via un accès piéton (accès carrossable non autorisé) et ceci s'appliquait également aux véhicules de chantier pendant la construction de la villa;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Se conformer à l'avis du service Technique de la Voirie :
 - La proposition de gestion des eaux, si elle tend à se conformer au Règlement communal d'urbanisme relatif à la Gestion des Eaux, n'en comporte pas moins des erreurs à corriger :
 - Le bassin d'orage, s'il veut mériter ce qualificatif, doit être équipé d'un ajutage à débit limité à sa base, et non d'un trop-plein de 125mm de diamètre à son sommet;
 - Le bassin d'orage sous forme de citerne en béton n'a pas de raison d'être si les eaux pluviales sont déjà temporisées dans un système modulaire percolant en plastique;
 - Le bassin infiltrant modulaire est implanté trop près du bâtiment, du mur de soutènement et du talus de la propriété voisine, de plus dans une zone au sol remanié et donc non homogène et contre-indiqué pour de l'infiltration, au risque de provoquer des affouillements sous le bâtiment et le mur;
 - Le trop-plein de Ø 125 mm du module d'infiltration haut de 390 mm revient à réduire celui-ci d'un tiers de sa hauteur; si le bassin d'orage est correctement dimensionné, ce trop-plein n'est plus nécessaire, ou de diamètre plus faible;
 - Il est suggéré de placer la citerne à la place du bassin d'orage, de se passer d'un bassin d'orage en béton et d'envoyer le trop-plein de la citerne directement dans le bassin infiltrant, dimensionné à 33 l/m², qui sera placé à 4 mètres de distance de toutes constructions et talus, dans un sol non remblayé. Le trop-plein du bassin infiltrant peut être conservé pour autant que la capacité utile du bassin de rétention et d'infiltration soit toujours de 2700 litres au minimum.
 - Vu le dénivelé, il est craint que l'eau pluviale dévale de l'accès privé sur le trottoir, gênant alors le passage des piétons sur le quai de tram. Il est demandé de rendre cet accès piéton perméable sur toute sa longueur et de prévoir un avaloir transversal en partie aval, peu avant le trottoir;

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

- Les différences portent principalement sur les modifications des niveaux au droit du bâtiment construits qui ont nécessité des murs de soutènement encore plus importants que prévus initialement : ceux-ci sont construits et peuvent être conservés mais il y a lieu de reverduriser la parcelle et de proposer un aménagement paysager avec plantation de nouveaux arbres;
- Le bâtiment devait initialement être construit en structure bois afin d'éviter des manutentions compliquées du fait de la difficulté d'accéder au chantier;
- Il apparaît que ce qui a été construit n'a pas du tout été réalisé en bois et que les abords ont été généreusement modifiés par des engins motorisés et que le profil de l'accès au bâtiment a entraîné des désagréments importants sur la propriété voisine n°1376A qu'il y a lieu de résoudre;
- Il apparaît que le chemin d'accès a fait l'objet de travaux lourds et que des véhicules (excavatrices et camions) ont pénétrés sur le chantier et qu'une grosse différence de niveau entre cet accès et le terrain voisin mitoyen (1.60m) a créé des glissements de terrain et qu'une solution doit être apportée : fournir différentes coupes au droit de l'accès et proposer une solution de manière à sécuriser les lieux (murs de soutènement et talutage);
- Il apparaît que l'accès a été élargi et que des modifications de terrains ont également été réalisées sur le terrain de droite (propriété du CPAS) : il y a lieu de limiter les travaux à la parcelle faisant l'objet de la demande ;

- Il y a lieu de prendre des mesures urgentes afin de sécuriser le talus le long de la mitoyenneté avec le n°1376A ;

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

- fournir plusieurs coupes au droit de l'accès piéton et proposer une solution de manière à sécuriser les lieux au niveau de la différence de niveau importante entre le terrain voisin (n°1376a) et l'accès ;
- limiter les interventions à la parcelle faisant l'objet de la demande et ne pas déborder sur les parcelles voisines – restituer les lieux et les niveaux d'origine en ce qui concerne la parcelle mitoyenne appartenant au CPAS ;
- proposer un aménagement paysager de l'ensemble de la parcelle;
- se conformer à l'avis de la STIB du 6 avril 2018 qui précisait ceci :
 - "De façon à empêcher définitivement et physiquement tout accès de véhicule dans le terrain en situation projetée, planter une haie ou construire une clôture de part et d'autre du chemin d'accès.
 - Lors du chantier, prévoir les livraisons en dehors des heures de services du tram 51 et pendant la nuit : de 1h00 à 5h00 et interdire tout accès aux véhicules en dehors de ces heures.
 - Renoncer définitivement à l'acquisition d'une parcelle permettant d'élargir le chemin d'accès pour permettre un accès motorisé";
- se conformer à l'avis du service Technique de la Voirie en ce qui concerne la gestion des eaux :
 - rendre l'accès piéton perméable sur toute sa longueur et prévoir un avaloir transversal en partie aval, peu avant le trottoir.
 - Eau de pluie :
 - Le bassin d'orage, s'il veut mériter ce qualificatif, doit être équipé d'un ajutage à débit limité à sa base, et non d'un trop-plein de 125mm de diamètre à son sommet;
 - Le bassin d'orage sous forme de citerne en béton n'a pas de raison d'être si les eaux pluviales sont déjà temporisées dans un système modulaire percolant en plastique;
 - Le bassin infiltrant modulaire est implanté trop près du bâtiment, du mur de soutènement et du talus de la propriété voisine, de plus dans une zone au sol remanié et donc non homogène et contre-indiqué pour de l'infiltration, au risque de provoquer des affouillements sous le bâtiment et le mur.
 - Le trop-plein de Ø 125 mm du module d'infiltration haut de 390 mm revient à réduire celui-ci d'un tiers de sa hauteur ; si le bassin d'orage est correctement dimensionné, ce trop-plein n'est plus nécessaire, ou de diamètre plus faible.
 - Il est suggéré de placer la citerne à la place du bassin d'orage, de se passer d'un bassin d'orage en béton et d'envoyer le trop-plein de la citerne directement dans le bassin infiltrant, dimensionné à 33 l/m², qui sera placé à 4 mètres de distance de toutes construction et talus, dans un sol non remblayé. Le trop-plein du bassin infiltrant peut-être conservé pour autant que la capacité utile du bassin de rétention et d'infiltration soit toujours de 2700 litres au minimum.

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de maison unifamiliale est identique;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement les abords;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage conforme aux conditions initialement émises;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/09/2023
objet n°12

Dossier 16-47066-2023 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Rue Auguste Danse 3

Objet : modifier l'aménagement intérieur et la façade avant (demande de permis modificatif du permis n°16-46338-22 en application de l'article 102/1 du CoBAT)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47066-2023 introduite, en date du 23/06/2023;

Vu que la demande modifie, en application de l'article 102/1 du CoBAT, le permis d'urbanisme en vigueur n°16-46338-2022 notifié en date du 11/01/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier l'aménagement intérieur et la façade avant de l'immeuble (demande de permis modificatif du permis n°16-46338-22 en application de l'article 102/1 du CoBAT) sur le bien sis rue Auguste Danse 3;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 90 jours;

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

23/06/2023 : dépôt de la demande;

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

20/09/2023 : 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 :

- Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-46338-2022 et portant sur le bien a été délivré en date du 29/12/2022 et a été notifié le 11/01/2023;
- Qu'il est en vigueur jusqu'au 11/01/2026, et que sa mise en œuvre a été entamée le 02/02/2023 sans interruption de travaux;
- Que ce permis d'urbanisme antérieur autorise de revenir à la destination initiale du bâtiment, à savoir un immeuble à appartements;
- Considérant que ce permis d'urbanisme en vigueur au jour du dépôt de la présente demande, fait l'objet d'une demande de modification en application de l'article 102/1 du CoBAT par le dépôt de la présente demande n°16-47066-2023 en date du 23/06/2023;
- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, situé dans le centre de la commune à proximité directe de la Maison communale;
- Dans ce quartier, la rue est plus résidentielle, bâtie d'un côté de maisons unifamiliales et de l'autre d'immeubles à appartements;
- La situation de droit du bien, conformément au permis d'urbanisme n°16-46338-2022, consiste en un immeuble de 12 appartements dont 4 studios, 6 appartements 2 chambres et 2 appartements 3 chambres;

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

- La mise à jour des plans de structure de l'immeuble;
- Le réaménagement intérieur de certains appartements;
- Le réaménagement du sous-sol induit par la mise à jour de la structure de l'immeuble;
- La modification de la façade avant;

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

- Considérant que la modification du permis d'urbanisme en cours tend à mettre à jour les plans de la structure de l'immeuble, réaménager certains appartements et modifier l'aspect de la façade avant;
- Considérant que la demande répond aux critères cumulatifs requis par l'article 102/1 du CoBAT, à savoir:
 1. les modifications demandées ne portent pas sur des travaux déjà réalisés;
 2. la modification ne porte que sur les droits issus du permis 16-46338-2022 qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
 3. tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le CoBAT ou les délais pour les intenter sont épuisés;
- Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 102/1 - alinéa 1 du CoBAT est d'application;
- Que le projet ne modifie pas le programme tel qu'autorisé par le permis initial dans la mesure où le projet maintient 4 studios, 6 appartements 2 chambres et 2 appartements 3 chambres réparties conformément au permis délivré n°16-46338-2022;
- Que les modifications visées consistent en :
 - La mise à jour du plan du sous-sol reprenant la mise à jour des colonnes structurelles, le maintien du nombre d'emplacements parking et le réaménagement des caves et locaux communs;
 - Le réaménagement du rez-de-chaussée par la mise à jour des colonnes structurelles, le déplacement des caves au sous-sol et le réaménagement des locaux communs;
 - Le réaménagement de certains appartements aux étages;
 - La modification de la façade avant par l'augmentation de la baie au niveau du 4^{ème} étage passant d'une largeur de 3,24 m à 5 m et servant à éclairer le nouveau séjour;

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

- Considérant que la demande de permis modificatif ne modifie ni le programme ni la répartition des logements de l'immeuble;
- Considérant que cette demande de permis modificatif survient à la suite des travaux préparatoires pour le chantier qui ont permis de constater des différences entre les plans de la situation de droit et la situation réelle;
- Considérant que la demande vise à mettre à jour cette situation et à modifier les plans impactés par ce constat;
- Considérant que ces modifications ont induit également un réaménagement de certains appartements;
- Considérant que ce réaménagement rend plus fonctionnel les appartements aux étages, le sous-sol et le rez-de-chaussée;
- Considérant que l'agrandissement de la baie du 4^{ème} étage en façade avant ne porte pas préjudice à l'aspect de la façade avant et augmente l'éclairage du séjour attenant à cette baie;
- Considérant que les modifications sont envisageables et améliore la configuration de l'immeuble;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
 - Les modifications en façade avant ne porte pas atteinte à la typologie architecturale de l'immeuble dans la mesure où elles se concentrent au niveau du 4^{ème} étage et ne consistent qu'en l'élargissement de la baie existante;

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 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/09/2023
objet n°13

Dossier 16-46847-2023 - Enquête n° 136/2023

Situation : Rue Rittweger 10

Objet : construire un immeuble de deux logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46847-2023 introduite en date du 31/01/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un immeuble de deux logements sur le bien sis rue Rittweger 10;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article 6 - toiture qui prescrit « la toiture 2° ne peut pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës » en ce que le projet propose une hauteur de façade qui s'aligne à la propriété de gauche mais prévoit une toiture à versant qui dépasse le voisin de gauche construit qui présente, lui, une toiture plate, le terrain de droite n'étant à ce jour pas construit;
 - non-respect de l'article n°13 - maintien d'une surface perméable qui prescrit « *La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites* » en ce que le projet prévoit un taux d'imperméabilisation de 80%;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/08/2023 au 05/09/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *demande du voisin mitoyen :*
 - *Prévoir des états des lieux avant et après travaux de notre bien faits en bon et dû forme par un expert immobilier*
 - *Confirmation de l'installation et l'efficacité de l'isolant (phonique) entre les deux biens*
 - *Confirmation que le mur mitoyen côté jardin sera également isolé*
 - *Communication sur les interventions qui impactent notre bien (ex: retrait du profil de la toiture, palissades mitoyennes, pavés le long du parking privé, boîtier internet extérieur, etc.)*
 - *Communication sur les conclusions de l'ingénieur en stabilité et sur l'intervention prévue pour les fondations (structure pour tenir notre bien?)*
 - *Garantir la sécurité et la privatisation des extérieurs (ex: pas d'accès sur notre toit depuis leur terrasse, hauteur de palissades suffisantes pour empêcher les vues sur notre terrasse arrière, etc.)*
 - *Pas d'usage de notre emplacement de parking pendant le chantier*
 - *Informations sur la clôture délimitant les emplacements de parking (et en ligne avec la limite séparative entre les deux propriétés)*
 - *Toitures plates vertes non utilisées comme terrasse (car vue directe sur notre terrasse arrière)*
 - *Confirmation que l'évacuation de l'eau de pluie ne soit pas rejetée sur notre toit;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

31/01/2023 : dépôt de la demande;

24/02/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/04/2023: réception des compléments;

19/07/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

22/08/2023 au 05/09/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/09/2023 : 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 19/07/2023 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 19/07/2023 : le terrain est envahi par la renouée du japon, il y a lieu de dépolluer la parcelle de cette plante invasive;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 19/07/2023 et émis le 10/08/2023 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La rue dans laquelle s'inscrit la parcelle faisant l'objet de la demande est principalement résidentielle;
- La parcelle faisant l'objet de la demande s'implante dans le début de la rue, à proximité de la chaussée d'Alseberg;
- Elle est mitoyenne du côté gauche avec une maison de gabarit R+2+toiture plate implantée en recul et du côté droit avec un terrain encore libre de construction;
- Les maisons situées à droite de ce terrain font partie d'un lotissement de maisons de gabarit R+2+toiture à versants et implantées fortement en retrait par rapport à l'alignement;
- A l'arrière de la parcelle faisant l'objet de la demande s'inscrit un ensemble de boxes de garages multiples, typique des années '60;

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

- La construction d'un immeuble comprenant deux logements répartis comme suit :
 - Un appartement 3 chambre au sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage;
 - Un appartement 2 chambres + 1 bureau aux 2^{ème} et 3^{ème} étages;

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

- Le volume proposé est relativement identique au dernier permis d'urbanisme obtenu sur cette parcelle (PU n°16-45212-2020) mais qui présentait, quant à lui, un programme de maison unifamiliale;

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

- en matière de programme :
 - Le projet propose un programme de 2 logements présentant des qualités d'habilité suffisantes :
 - des logements pouvant accueillir des familles :
 - l'appartement du dessous de 3 chambres est en connexion avec le jardin de ville, ce qui est qualitatif;
 - l'appartement du dessous de 2 chambres (+1 bureau) accueille une terrasse « rentrante » conforme au code civil, ce qui est également qualitatif;
 - des logements présentant des superficies confortables :
 - l'appartement du dessous présente une superficie hors-sol de $\pm 100\text{m}^2$;
 - l'appartement du dessus présente une superficie de $\pm 98\text{m}^2$;
 - cependant, l'organisation intérieure pourrait être revue de manière à pouvoir intégrer un grand local vélo/vélo cargo/poussettes au rez-de-chaussée, intégrer des caves au sous-sol (et non des locaux habitables insuffisamment éclairés) et de ce fait, la répartition des logements devrait également être revue;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet propose d'implanter l'immeuble en façade avant dans l'alignement de la maison mitoyenne de gauche;
 - Le projet propose d'aligner en partie sa façade arrière sur la façade de la maison mitoyenne de gauche et propose de décaler l'autre partie avec un recul de 3m par rapport à la limite mitoyenne de gauche;
 - Les prescriptions et le plan du permis de lotir n°431 dans lequel s'inscrit le terrain mitoyen de droite permet de pouvoir construire un bâtiment qui s'implanterait plus en profondeur que le projet déposé : le gabarit proposé dans la présente demande s'implante donc en deçà du gabarit futur prévu sur la parcelle mitoyenne de droite;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet prévoit un jardin en partie avant et un jardin de ville en partie arrière, ce qui est qualitatif;
 - Cependant, le dessin au niveau du plan du rez-de-chaussée laisse supposer que des emplacements de stationnement (dalles gazons dessinées en ligne droite comme des bandes de stationnement) sont prévus dans le jardin avant ce qui ne peut pas s'envisager. En effet, l'article 11 du RRU est sans équivoque, les emplacements sont donc interdits en zone de recul et ne peuvent en aucun être envisagés;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet ne prévoit pas d'emplacement de parcage : Considérant la zone géographique centrale et l'accès aisé aux divers transports publics à proximité immédiate, cette situation peut s'envisager considérant la présence du local vélo;
 - Cependant, ce local vélo n'est pas suffisamment grand que pour pouvoir accueillir des vélos cargos et des poussettes : il y a lieu de revoir la position de la cage d'escalier et de prévoir un plus grand espace facilement accessible au rez-de-chaussée pour pouvoir stationner des vélos cargo et des poussettes;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Se conformer au règlement communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - L'appartement situé aux étages supérieurs ne possède pas de local de rangement (cave) et l'appartement du dessous exploite tout le sous-sol en locaux habitables, ce qui ne peut pas s'envisager étant donné le manque d'éclairage naturel de ces espaces;
 - Il y a lieu de revoir l'organisation du sous-sol et de prévoir un grand espace de rangement pour chaque logement;

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 pour la dérogation au RRU titre 1 - non-respect de l'article 6 - toiture qui prescrit « la toiture 2° ne peut pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës » :

- le projet propose une hauteur de façade qui s'aligne à la propriété de gauche mais prévoit une toiture à versant qui dépasse le voisin de gauche construit qui présente, lui, une toiture plate, le terrain de droite n'étant à ce jour pas construit;
- le projet s'inscrit dans les gabarits autorisés au sein du permis de lotir qui jouxte la parcelle du côté droite;
- le projet propose un gabarit qui déroge au Règlement Régional d'Urbanisme mais pas de manière excessive et qui respecte les gabarits environnants et peut s'envisager;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RRU titre 1 - non-respect de l'article n°13 - maintien d'une surface perméable qui prescrit « La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites »

- le projet prévoit un taux d'imperméabilisation de 80%;
- étant donné la configuration particulière de la parcelle, cette dérogation peut s'envisager;

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

- Fournir un plan d'implantation qui précise l'aménagement de la zone de recul (zone exclusivement en pleine terre et ne comportant pas d'emplacements de stationnement);
- Revoir l'aménagement du sous-sol et prévoir un grand local de rangement par logements;
- Prévoir un plus grand local vélo/poussettes facilement accessible au rez-de-chaussée et revoir la position de la cage d'escalier en conséquence et revoir éventuellement le programme des appartements;
- Se conformer au règlement communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de construction d'un immeuble de deux logements pourrait s'envisager;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement l'organisation intérieure des logements;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet se conformera davantage aux normes d'habitabilité du RRU;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

- le terrain étant envahi par la renouée du japon, il y a lieu de dépolluer la parcelle de cette plante invasive;

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°6 et n°13 du Titre I - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/09/2023
objet n°14

Dossier 16-46830-2023 - Enquête n° 135/2023

Situation : Avenue des Myrtilles 55

Objet : rehausser la clôture existante autour de la propriété avec des fils de fer barbelés inclinés vers l'intérieur de la parcelle

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46830-2023 introduite, en date du 12/01/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rehausser la clôture existante autour de la propriété avec des fils de fer barbelés inclinés vers l'intérieur de la parcelle sur le bien sis avenue des Myrtilles 55;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis&ter - Quartier Sud/Est (AGRBC du 10/06/1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol; Considérant que la demande se situe sur le lot n°10 du permis de lotir (PL) n°177bis octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 29/03/2005 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

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 au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°13 qui prescrit "Zone de jardins", en ce que les clôtures dépassent la hauteur maximale autorisée (2,15 m au lieu de 1,80 m);
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°3.0 qui prescrit "Zone de jardins", en ce que les clôtures dépassent la hauteur maximale autorisée (2,15 m au lieu de 1,80 m);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/08/2023 au 05/09/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *la résidence de l'Ambassadeur ne doit pas ressembler à une prison et ne pas dénaturer les maisons voisines;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

12/01/2023 : dépôt de la demande;

22/02/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

11/05/2023: réception des compléments;

19/07/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/08/2023 au 05/09/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/09/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue des Myrtilles est une voirie étroite et densément végétalisée. Elle est structurée par des alignements d'arbres et de haies vives;

- La parcelle sur laquelle porte la demande est un vaste domaine accueillant la résidence de l'ambassadeur des Etats-Unis. Le solde de la parcelle est un vaste jardin entouré par des clôtures. La clôture à l'alignement est architecturée et en fer. Elle contribue à donner un caractère majestueux au domaine. Tandis que les clôtures qui délimitent le reste de la parcelle sont de type clôture souple grillagée;
- Les parcelles qui jouxtent la parcelle visée par la demande sont de dimensions moindre et accueillent du logement;
- La plupart des parcelles voisines est délimité par des haies vives;

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

- Le rehaussement des clôtures existantes (hors clôture à front de rue) de 35 cm sous forme de « bavolets » incliné et constitué de fils de fer barbelés;

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

- Considérant que la demande vise à répondre à un problème de sécurité mais ne peut s'envisager car cette solution offre des abords agressifs en limite de propriété avec des parcelles sur lesquelles s'inscrivent des maisons unifamiliales;
- Considérant que la demande vise à protéger la résidence de l'ambassadeur des Etats-Unis inaccessible au public et non l'ambassade elle-même;
- Considérant que la rehausse de 35 cm des clôtures mitoyennes entraine des dérogations au Permis de Lotir et au PPAS;
- Considérant que la rehausse se matérialise par des fils barbelés inclinés rappelant les sites liés aux fonctions militaires;
- Considérant que si une clôture de plus grande hauteur que la hauteur autorisée dans le PPAS et Permis de Lotir pourrait être envisagée pour assurer une meilleure sécurité, celle-ci devrait au minimum disparaître derrière une plantation d'arbustes épineux et les fils barbelés ne peuvent en aucun cas être autorisés au sein d'un environnement à prédominance résidentiel;
- Considérant qu'il y a donc lieu de supprimer les fils barbelés et de prévoir des plantations d'arbustes épineux en mitoyenneté afin de respecter l'intimité entre parcelles et favoriser la verdurisation entre celles-ci;
- Considérant que la plupart des clôtures des ambassades sur le territoire d'Uccle ne bénéficie pas de telles clôtures;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogations à un PPAS et à un permis de lotir :
 - La rehausse de 35 cm des clôtures mitoyennes entraine une hauteur de 2,15 m des clôtures;
 - Cette hauteur permet d'empêcher les intrusions et ne porte pas atteinte aux parcelles voisines ;
 - La mise en place de fils barbelés est excessive et agressive dans un contexte urbain résidentiel et rappelle les sites sensibles (militaire etc...);
 - Ces fils barbelés ne peuvent pas s'envisager;

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

- Supprimer les fils barbelés et prévoir des plantations d'arbustes épineux sur la clôture ;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la rehausse de clôture s'envisage;
 - d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement la suppression des fils barbelés ;
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet s'intégrera dans le contexte résidentiel et environnemental ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

- de modifier les formulaires en conséquence;

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol et permis de lotir, articles n°13 du PPAS et n°3.0 du PL 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 20/09/2023
objet n°15

Dossier 16-46986-2023 - Enquête n° 127/2023

Situation : Rue de la Seconde Reine 32

Objet : rénovation et extension d'une maison unifamiliale sans changement d'affectation

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46986-2023 introduite, en date du 28/04/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénovation et extension d'une maison unifamiliale sans changement d'affectation sur le bien sis rue de la Seconde Reine 32;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté", en ce que la nouvelle annexe dépasse la construction la plus profonde;
 - non-respect de l'article n°11 - Zone de recul qui prescrit "§ 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions", en ce que deux emplacements de stationnement de vélos seront aménagés sur la zone de recul;
 - non-respect de l'article n°6 - La toiture 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 le mur mitoyen sera rehaussé de 41,4 cm;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/08/2023 au 05/09/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- la rehausse du mur mitoyen;

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 :

28/04/2023 : dépôt de la demande;

19/07/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Service communal de l'Environnement;

22/08/2023 au 05/09/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/09/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 19/07/2023 et émis le 11/09/2023 :

➔ *Prévoir des nichoirs sur la maison*

➔ *Nichoirs martinets*

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat essentiellement résidentiel et construit en ordre fermé;
- Dans ce quartier, la rue de la Seconde Reine est une voirie secondaire du Nord de la Commune, reliant la rue Vanderkindere, située au Nord, à la rue des Carmélites, située au Sud. Cette rue étroite et à sens unique de circulation est bordée de maisons d'habitation implantées en retrait par rapport à l'alignement et dont les zones de recul sont pour la plupart aménagées en jardinets et clôturées;
- La rue est caractérisée par un double alignement d'arbres récemment plantés;
- Dans cette rue étroite, le stationnement en voirie est toléré du côté impair;
- La parcelle cadastrée Section B, n°144D8, sur laquelle porte la demande est étroite en largeur mais présente une profondeur de 36m. Elle se situe proche de l'angle que forme la rue de la Seconde Reine avec la rue des Carmélites. Sur celle-ci s'implante une maison mitoyenne avec un retrait de 1,87m par rapport à la rue et deux annexes construites le long du mitoyen droit :
 - La première présente un gabarit rez+1+toiture plate;
 - La seconde présente un gabarit rez + une toiture débordante à versant;
- La maison unifamiliale n°38 sur laquelle porte la demande a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-6439-1931. Elle présente un style ... et un gabarit rez+1+une toiture à versant dont la corniche peu saillante est marquée par deux lignes de briques aménagées en zigzag;
- Le niveau du rez-de-chaussée est surélevé par rapport au niveau de la rue. De ce fait, l'accès de la maison se fait par quelques marches aménagées au niveau de la porte d'entrée, le sous-sol est éclairé en façade avant par deux ouvertures;
- La zone de recul est également surélevée (une marche) par rapport au niveau de la rue, elle est délimitée par une clôture métallique;
- Selon les archives, la maison n'a pas subi de modification depuis sa construction. Le permis d'urbanisme 16-6439-1931 a autorisé la construction de la maison. Selon les plans introduits à cette époque, la situation de droit se présente comme suit :
 - Le sous-sol contient une cave à provision ainsi qu'à charbon en façade avant et une buanderie en façade arrière;
 - Le rez-de-chaussée contient un hall d'entrée et des espaces de vie. Une cuisine et une salle de bain sont aménagées dans les deux annexes situées en façade arrière. Le long de la cuisine est aménagée une terrasse et trois marches afin descendre vers la zone de jardin;
 - L'aménagement intérieur du premier étage ainsi que des combles n'est pas indiqué. Toutefois, une toilette est dessinée au niveau du premier étage;

- La façade avant se compose d'un revêtement en briques jeunes et d'une avancée de 0,56m au niveau de premier étage;
- La façade arrière se compose d'un enduit clair;
- Aujourd'hui, la maison présente un aménagement intérieur comme suit :
 - Le sous-sol se compose d'un local technique et d'espaces de rangement;
 - Un auvent recouvre la terrasse située au niveau du rez-de-chaussée, en façade arrière;
 - Le premier étage se compose d'une toilette, de deux grandes chambres et d'une salle de bain privée (accessible que par une chambre);
 - Les combles présentent des espaces de rangement;
- Le bâti environnant présente majoritairement des maisons de maître implantées en ordre fermé, composées de façades en briques et formant une belle homogénéité patrimoniale;
- La maison voisine de droite (n°34) ainsi que la maison voisine de gauche (n°30) présentent un gabarit rez+2+ une toiture mansardée;

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

- Extension la maison en créant un étage supplémentaire et de nouvelles pièces de vies au rez-de-chaussée, plus spacieuses et plus lumineuses, en alignant l'extension arrière sur les 2 niveaux afin d'apporter de la cohérence au niveau de la façade arrière et de permettre un meilleur aménagement des pièces de vie et de nuit;
- La demande de permis porte sur :
 - Le remplacement des châssis en aluminium (blanc) par des châssis en aluminium de ton anthracite;
 - La démolition de la seconde annexe située en façade arrière du rez-de-chaussée;
 - La démolition de l'auvent;
 - La démolition de la toiture à versant;
 - L'extension de la première annexe, au niveau du rez-de-chaussée;
 - La création d'un second étage par la rehausse de façades et l'aménagement d'une toiture plate;
 - L'isolation de la façade arrière;
 - La rehausse du mur mitoyen de gauche;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme prévoit une modification de volume ainsi qu'un réaménagement intérieur de la maison unifamiliale tout en préservant son style d'époque;
- Au niveau de l'aménagement intérieur :
 - Le sous-sol contiendra toujours des espaces servants, c'est-à-dire une buanderie, un local technique,...;
 - Le rez-de-chaussée qui présentait deux pièces en enfilade sera augmentée d'une troisième pièce aménagée en façade arrière et ouverte sur le jardin. Ce niveau contiendra toujours les espaces de vie, toutefois ils seront agrandis (48,4m²) avec une cuisine ouverte sur une terrasse de 14,70m² et un hall d'entrée de 19,64m² qui contiendra des espaces de rangement et un local poussette;
 - Le premier étage préservera son aménagement existant. Toutefois, les cloisons seront reconstruites afin d'agrandir les espaces et d'aménager des espaces de rangement ainsi qu'une bibliothèque;
 - Un second étage sera créé par la démolition de la toiture à versant et la rehausse de façades. Il présentera une hauteur sous plafond de 2,50m, une grande baie en façade arrière et une grande baie en façade avant. Ses façades se composeront d'un bardage en VMzinc et de châssis en aluminium de teinte anthracite. Cet étage contiendra une suite familiale composée d'une chambre de 19,40m², d'une salle de bain de 10,90m², d'un bureau de 7,50m², d'une toilette et d'espaces de rangement;
- Au niveau des façades :
 - La façade arrière qui présente actuellement un revêtement en ciment beige sera isolée, recouverte d'enduit de teinte blanche. Les châssis existants seront remplacés par des châssis en aluminium de teinte anthracite;
 - La façade avant sera préservée. Cependant, les châssis seront également remplacés par des châssis en aluminium anthracite et au niveau du rez-de-chaussée, l'allège de la fenêtre sera abaissée;
- Au niveau des aménagements extérieurs :
 - Une terrasse de 14,80m² sera aménagée au rez-de-chaussée dans le prolongement de la cuisine, offrant ainsi un espace extérieur aux pièces de vie;

- La toiture plate de l'annexe agrandie sera recouverte d'une toiture verte extensive (13,60m²). Cela qui compense l'imperméabilisation de la parcelle, offre une finition plus esthétique à la toiture plate et facilite l'évacuation des eaux de pluie;
- La zone de recul présentant actuellement un aménagement paysager peu qualitatif ne sera pas améliorer mais un espace de station pour vélo y sera créé;

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

- en matière de programme :
 - Le projet conserve le programme unifamilial de la maison tout en apportant une amélioration en terme de qualités d'habitabilité et en augmentant sa capacité;
 - Bien que la chambre située en façade avant du premier étage ne respecte pas l'article 10 titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, cette dérogation a déjà été accordée par le permis d'urbanisme 16-6439-1931;
 - Considérant qu'aucune modification ne sera effectuée en façade avant afin de préserver le style original de la maison, le projet apporte une amélioration à cette dérogation en réduisant la superficie de la chambre par l'aménagement d'espace de rangement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La démolition de la seconde annexe et l'extension de la première annexe apportent une amélioration à l'habitabilité en terme d'espace et permet d'avoir une meilleure homogénéité de volume en façade arrière;
 - La construction du second étage s'aligne à la corniche du voisin le plus haut ce qui respecte le Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La zone perméable du jardin sera réduite par la construction de la nouvelle annexe ainsi que l'aménagement de la terrasse. Toutefois, cette imperméabilisation de la parcelle reste limitée au regard de la superficie de la zone de jardin;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - La maison ne dispose pas de garage ou de local vélo;
 - Le projet prévoit d'aménager deux places de stationnement pour vélo sur la zone de recul;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Considérant que le demandeur prévoit d'augmenter le volume de la maison, de nouvelles descentes d'eau de pluie sont prévus en façade arrière de la maison;
 - La descente d'eau de pluie existante située le long de façade avant (côté intérieur) sera maintenue;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La proposition de créer un contraste entre la façade d'origine et la rehausse par l'aménagement d'une façade en zinc ton anthracite, située en retrait par rapport au plan de façade permet en effet d'accentuer ces deux interventions;
 - Toutefois, afin de s'intégrer dans l'environnement bâti ainsi que d'éviter tout effet de chaleur, il y a lieu d'aménager une façade en zinc naturelle, plus respectueuse de la typologie de la maison ;
 - La couleur anthracite des châssis ne respecte pas le style originel de la maison, il y a lieu de placer des châssis en bois, ton blanc, plus en accord avec la façade avant ;
 - La suppression de la division de la fenêtre située au rez-de-chaussée de la façade avant augmente l'apport de la lumière naturelle dans les espaces de vie ;
 - La façade arrière sera plus harmonieuse en terme de volume et en terme d'ouvertures;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - L'isolation de 13cm et le revêtement en enduit de la façade arrière dépassent le profil de la construction la plus profonde;
 - Considérant qu'il s'agit de travaux qui apportent une amélioration énergétique et tendent à améliorer le confort de la maison, cette dérogation peut s'envisager;
 - Cette dérogation peut s'envisager;
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - L'aménagement de deux places de stationnement pour vélo sur cette zone ne peut s'envisager car cela est interdit par cet article. Il y a lieu d'effectuer un aménagement paysager qualitatif sur cette zone afin de participer à l'embellissement et à la viabilité de l'espace publique;

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture) :
 - Le mur mitoyen de gauche n°30 sera rehaussé 41cm de haut sur une longueur de 2,64m. il s'agit de la profondeur de la nouvelle l'annexe située au niveau du rez-de-chaussée;
 - Considérant que cette rehausse ne porte pas atteinte au voisinage et qu'elle sera mise en œuvre dans le respect de la norme de construction, c'est-à-dire une jonction correcte avec le mur existant, cette rehausse peut s'envisager;

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

- effectuer un aménagement paysager qualitatif de pleine terre en lieu et place des emplacements vélo en zone de recul;
- choisir une teinte plus claire (naturelle, bronze, champagne, ...) pour le zinc et les châssis de la rehausse ;
- placer des châssis en bois, ton blanc sur la façade avant existante ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme doit être préservé;
- d'être accessoires en ce que zone de recul et l'esthétique du nouvel étage ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu d'éviter l'effet de chaleur ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu d'aménager un jardinet sur la zone de recul ;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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