

Séance du 21 septembre 2022 / Zitting van 21 september 2022
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Uniquement pour avis de la CC :

- 01) – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.497-2022
Situation : Avenue Brugmann 309
Demandeur : Monsieur Hubert Dufaure
(transformer et rehausser une maison d'habitation unifamiliale, création d'une terrasse sur la toiture plate du 2ème étage, isoler la façade arrière, et mettre en conformité divers travaux d'aménagement intérieurs et extérieurs)
(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 et art.333 du CoBAT)
- 02) – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.399-2022
Situation : avenue Wolvendael 11 / avenue Arnoild Delvaux 6
Demandeur : Madame Nathalie Ducret
(agrandir une maison unifamiliale et mettre en conformité des modifications au niveau de la façade avant)
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 du CoBAT)
-
- 03) 128/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.472-2022
Situation : Avenue Hamoir 30A
Demandeur : Monsieur et Madame David Chalude et Marina Chiche
(Isoler par l'extérieur une maison d'habitation uni-familiale implantée sur un lot de fond)
- 04) 130/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.437-2022
Situation : Rue du Repos 151
Demandeur : Madame Gisèle Nonnweiler
(Agrandir une baie au 1er étage au niveau de l'extension, agrandir les lucarnes en façade avant et arrière, réaménager le niveau du 1er étage et mettre en conformité l'aménagement d'un emplacement de parking au niveau de la zone de recul)
- 05) 137/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.355-2022
Situation : Rue Xavier De Bue 13
Demandeur : Madame Mariam Bensaoud
(Mettre en conformité des transformations intérieures et extérieures d'un commerce, l'agrandissement jusqu'en fond de parcelle et le maintien de la teinte foncée de la façade principale, pose d'enseignes publicitaires)
- 06) 132/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.460-2022
Situation : Chaussée de Waterloo 680
Demandeur : SA DELIMMO - Monsieur Aymeric de Viron
(Mettre en conformité l'aménagement d'un espace de consommation assise de type HoReCa, la modification partielle de l'utilisation de la surface commerciale, la pose d'enseignes et modifier la teinte de la façade avant en bleu (RAL 7454C) et installer des plantes grimpantes au niveau de la façade avant)
- 07) 135/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.330-2022
Situation : Rue Marianne 5
Demandeur : Monsieur et Madame Hugues et Constance Disderot
(Mettre en conformité la transformation d'un immeuble de 4 logements avec réduction à 2 unités, et la modification de la porte d'entrée)

- 08) 129/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.510-2022
Situation : Rue de Stalle 214-216
Demandeur : Monsieur Dominique Rigo
(Etendre un ensemble commercial existant en proposant une surface commerciale sur 2 niveaux et ajouter des espaces de bureaux et 4 logements et réaménager l’ensemble de la parcelle d’un point de vue paysager)
- 09) 147/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.582-2022
Situation : Rue de la Cueillette 52
Demandeur : Monsieur et Madame Michel Van Camp et Astrid Winssinger
(Construire une annexe en façade avant (agrandissement du garage et création d’un local vélo au sous-sol + agrandissement du bureau au rez-de-chaussée)
-

Uniquement pour avis de la CC :

- 10) – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.552-2022
Situation : Carré Sersté 1
Demandeur : Monsieur Hervé Ollagnier
(rénover une maison unifamiliale (construction d'une annexe en façade arrière), aménagement intérieur et construction d'un mur de clôture)
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 du CoBAT)
-
- 11) 124/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.459-2022
Situation : Chaussée d’Alseberg 639
Demandeur : SPRL A.S.K.N.L. - Madame Sanaâ Boulakjar
(Changer l’affectation d’une ancienne boulangerie en une sandwicherie/petit-déjeuner (HoReCa) ne nécessitant pas de travaux structurels)
- 12) 126/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.464-2022
Situation : Drève Pittoresque 45
Demandeur : Monsieur et Madame David Gutman et Daria Iourtchenko
(Mettre en conformité les abords de la zone de recul et la construction d’une cabane de jardin)
- 13) 125/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.308-2022
Situation : Avenue Winston Churchill 153
Demandeur : SPRL OJ IMMO - Monsieur Ousmane Bathily
(Régulariser le changement d’affectation d’un espace sis au rez-de-chaussée côté rue et régulariser le remplacement de la porte de garage par une porte-fenêtre vitrée + proposer la transformation d’un local de rangement (au rez-de-chaussée côté rue) en un bureau pour profession libérale)
- 14) 131/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.199-2022
Situation : Vieille rue du Moulin 284
Demandeur : Monsieur Laurent Hauwaert
(Transformer et rénover une maison uni-familiale)
- 15) 127/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.077-2021
Situation : Rue de Calevoet 56-58
Demandeur : SPRL Medisch Kabinet Dokter Godelieve Baetens - BVBA Psychiatrie - Madame Godelieve Baetens
(Diviser une maison uni-familiale mitoyenne n°58 en un studio et un appartement 3 chambres et transformer un atelier en un équipement d’intérêt collectif (espace thérapeutique) en intérieur d’îlot et à l’arrière de la maison n°56)

- 16) 134/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.195-2021 (art.126/1)
Situation : Moensberg 92
Demandeur : Monsieur et Madame Adlane Draou et Hafsa Essalhi
(Construire une habitation uni-familiale de type 4 façades)
- 17) 136/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.449-2022
Situation : Rue du Coq 142
Demandeur : Madame Marie de Hemricourt
(Transformation d'un atelier sur 2 niveaux en intérieur d'îlot en atelier pour activités socio-culturelles au rez-de-chaussée et en un logement au 1^e étage + la modification de l'utilisation du « garage » du bâtiment à rue)
- 18) 133/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.164-2021 (art.126/1)
Situation : Chaussée de Neerstalle 483
Demandeur : Monsieur Piotr Dackiewicz
(Diviser et transformer une maison unifamiliale en un immeuble de plusieurs logements)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/09/2022
objet n° 01

Dossier 16-46497-2022 - Avis de la Commission de concertation

Demandeur : Monsieur Hubert Dufaure

Situation : Avenue Brugmann 309

Objet : transformer et rehausser une maison d'habitation unifamiliale, création d'une terrasse sur la toiture plate du 2ème étage, isoler la façade arrière, et mettre en conformité divers travaux d'aménagement intérieurs et extérieurs

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46497-2022 introduite, en date du 03/06/2022, par Monsieur Hubert Dufaure;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et rehausser une maison d'habitation unifamiliale, création d'une terrasse sur la toiture plate du 2ème étage, isoler la façade arrière, et mettre en conformité divers travaux d'aménagement intérieurs et extérieurs sur le bien sis avenue Brugmann 309;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;
- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

03/06/2022 : dépôt de la demande;

+1j (18/07/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

14/07/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/09/2022 : 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 (Hôtel de Maître) est implantée en ordre fermé et à l'alignement le long de l'avenue Brugmann, dans le tronçon compris entre la rue des Cottages au Nord et l'avenue de Messidor au Sud;
- L'immeuble présente un gabarit R + 2 + Toiture Mansart, présentant de belles caractéristiques architecturales et patrimoniales intrinsèques et en ce qui concerne la façade principale. La construction d'inscrit entre 2 immeubles plus haut. A gauche, la construction voisine s'inscrit dans le respect des caractéristiques patrimoniales de la ZICHEE, tandis qu'à droite, l'immeuble voisin datant des années 1950 présente une typologie radicalement différente;
- La maison présente une importante extension couverte par une toiture plate;
- Les plans de la situation existante de droit datant de 1927 font état d'une maison unifamiliale mitoyenne composée de 6 chambres réparties aux 1er étage et 2ème étage; de locaux de service ainsi que de caves au sous-sol et de combles au 3ème étage; ainsi que d'un garage. Cette maison développe un gabarit R+ 1 avec toiture mansardée pour le volume principal et de gabarit de R+1/TP et R/TP pour les volumes secondaires existants en façade arrière. Le bien est donc légalement composé d'une seule unité de logement;

- En comparant la situation existante de fait à la situation existante de droit, les points suivants diffèrent:
 - La cuisine a été ouverte sur l'espace salle à manger, la surface destinée à l'office a été intégrée à la cuisine en elle-même;
 - Au 1er étage, chacune des chambres dispose d'une salle de bain/douche. Pour cela, la zone de service existante au 1er étage a été modifiée;
 - L'escalier menant au 2ème étage a été modifié dans son emprise et son emplacement;
 - Le grenier a été aménagée en salle de douche et en douche pour les deux chambres existantes au R+2;
 - Les divisions des châssis conservés en façade avant et arrière ont été modifiées suite au remplacement du simple vitrage par du double vitrage;
 - Les châssis en bois conservés en façade arrière au rez-de-chaussée et au 1er étage ont été peints en noir;
 - Les châssis du R+2 en façade arrière sont en PVC imitation bois de ton noir;
 - Des panneaux solaires ont été mis en œuvre sur la toiture plate existante, au R+2;
- Le jardin paysager est orienté à l'Ouest;

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

- En comparaison à la situation existante de fait, la situation projetée du bien concerné par cette demande présente les caractéristiques reprises ci-dessous :
 - La modification volumétrique du profil de la toiture inclinée par la rehausse du niveau du faite et du R+3 en façade arrière en vue d'y aménager les combles existants et d'y créer une 7ème chambre qui sera utilisée en tant que chambre d'ami. Le seul impact visible depuis l'espace public consiste en l'intégration de deux fenêtres de toit intégrées dans le terrasson de la toiture mansardée;
 - La création d'une terrasse sur la toiture plate au R+2;
 - La mise en œuvre d'un enduit sur isolant en façade arrière;
 - La mise en conformité des travaux effectués sans demande de permis soit :
 - les travaux d'aménagement intérieur repris ci-dessus,
 - les modifications apportées aux châssis en façade avant et arrière,
 - la mise en œuvre des panneaux solaires;

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

- le projet propose une extension de la maison unifamiliale afin d'en améliorer les qualités d'habitabilité, tout en conservant son intégrité et sa valeur tant architecturale que patrimoniale;

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

- en matière de programme :
 - la configuration de la maison d'habitation unifamiliale est conservée et ses qualités d'habitabilité sont améliorées par l'ajout d'une 7^{ème} chambre à coucher en toiture;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'inscrit dans le développement volumétrique existant et vise à modifier le profil de toiture en façade arrière, en s'inscrivant dans l'encombrement des constructions voisines, et en préservant la valeur patrimoniale de la maison en façade avant;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin paysager est conservé;
 - une terrasse d'agrément est aménagée sur la toiture plate de l'extension principale et se concentre du côté de la mitoyenneté de droite, de sorte à en limiter les impacts éventuels envers les jardins voisins;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage privatif accessible par une porte cochère;
 - les espaces du rez-de-chaussée permettent également d'accueillir l'entreposage de vélos de sorte à favoriser les modes de déplacement actifs;
- 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. Toutefois, le projet intègre le placement d'une nouvelle citerne de rétention d'eau de pluie d'une capacité de 6m³;

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 n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE :
 - Le projet d'extension se concentre sur la façade arrière et présente peu d'impact sur la ZICHEE dans laquelle la Maison de Maître s'inscrit;
 - La modification des menuiseries en façade avant a conservé leur aspect esthétique d'origine, et la suppression des croisillons a permis d'améliorer l'apport d'éclairage naturel au sein des espaces de vie;
- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation relatif à l'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 :
 - La demande est accompagnée d'un reportage photographique intérieur permettant de constater que la valeur patrimoniale intrinsèque de la maison est conservée;

Avis FAVORABLE 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 21/09/2022
objet n° 02

Dossier 16-46399-2022 - Avis de la Commission de concertation

Demandeur : Madame Nathalie Ducret

Situation : Avenue Wolvendael 11 et avenue Arnold Delvaux 6

Objet : agrandir une maison unifamiliale et mettre en conformité des modifications au niveau de la façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46399-2022 introduite, en date du 04/04/2022, par Madame Nathalie Ducret;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir une maison unifamiliale et mettre en conformité des modifications au niveau de la façade avant sur le bien sis avenue Wolvendael 11 et avenue Arnold Delvaux 6;

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'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 :

04/04/2022 : dépôt de la demande;

19/05/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/07/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/09/2022 : 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 maisons unifamiliales ou de petits immeubles à appartements;
- Le tronçon concerné par la demande entre le square Georges Marlow et la rue de la Fauvette, comporte une ligne de tram est densément bâti;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande, n° 11, a été construite au début du XX^{ème} siècle, en 1928, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-4062-2020 et est implantée en recul avec un gabarit R + 1 + toiture à mansard;
- La parcelle comporte l'habitation du côté de l'avenue Wolvendael et un garage accessible via l'avenue Arnold Delvaux, situé un niveau plus bas et qui est relié à l'habitation principale via un couloir en sous-sol, et de ce fait, le jardin de l'habitation se situe au-dessus du garage et du couloir reliant les deux constructions;
- Initialement la façade avant de l'habitation étaient en brique de ton rouge/brun avec des encadrements de baies et l'Oriel en pierre blanche avec des menuiseries blanches et les châssis en du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage en bois de ton brun;
- Suivant le reportage photographique historique de Google Street View, les parties de façade en pierre blanches a été peinte en 2010 dans une tonalité ocre et les châssis en vert pomme;
- Après 2021, l'ensemble de la façade a été peinte en blanc et les châssis en vert foncé, ainsi que la corniche;
- Une véranda a été construite en façade arrière, au rez-de-chaussée, et ce sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme;

- La garage n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme mais suivant le reportage photographique de Bruciel, sa construction semble bien antérieure à 2000;
- La maison mitoyenne de gauche, n° 13, est également ancienne et comporte une façade pignon;
- L'immeuble mitoyen de droite comporte également des caractéristiques patrimoniales;
- Ces deux bâtiments sont plus hauts et plus profonds;
- Le jardin est partiellement en pleine terre et comporte de ce fait peu d'aménagements paysagers;

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

- La démolition de la véranda;
- La reconstruction d'une annexe en dur sur la même emprise;
- La prolongation latérale de l'annexe au 1^{er} étage avec une nouvelle toiture plate végétalisée de type extensive;
- L'isolation de la façade arrière avec une finition en crépi de ton blanc;
- Le remplacement et la pose de nouveaux châssis, en façade arrière, en aluminium de ton noir;
- L'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage;
- Le réaménagement spatial sur l'ensemble des 3 niveaux et ce avec des modifications structurelles;
- Le remplacement du recouvrement de terrasse au rez-de-chaussée par un nouveau dallage;
- La mise en conformité des éléments suivants :
 - Mise en peinture des châssis en vert foncé;
 - Mise en peinture de la corniche en gris foncé;
 - Mise en peinture de la façade avant et des pilastres à l'alignement de la voirie, en blanc;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement au rez-de-chaussée, le réaménagement de tous les niveaux et vise la mise en conformité de la mise en peinture de la façade avant;

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

- en matière de programme :
 - la maison conserve un programme de maison unifamiliale;
 - le réaménagement spatial de chaque niveaux permet d'améliorer l'habitabilité et rationaliser les circulations;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les extensions restent limitées au profils de construction des biens mitoyens et n'induisent de ce fait aucune dérogation par rapport au Règlement Régional d'Urbanisme;
 - ces modifications permettent d'assainir la situation de droit et de fait de petites annexes a des hauteurs variées et de rationaliser le plan de façade arrière;
 - la terrasse aménagée sur la toiture plate et au profit de la chambre du 1^{er} étage, répond au Code civil en matière de servitudes de vues et peut être envisagée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le petit espace en pleine terre de la parcelle comporte un aménagement paysager;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison comporte un garage pour deux véhicules et reste inchangé;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - Les modifications de teinte, au cours du temps, ont grevé la lecture originelle patrimoniale de la façade avant;
 - Bien que la récente mise en peinture en blanc est plus cohérente que la tonalité ocre de la façade et vert pomme des châssis, celle-ci s'est faite sur l'ensemble des menuiseries, autant au niveau de la pierre que des briques de façades;
 - Au regard de la situation originelle, avec un jeu de couleurs contrastées entre la brique et la pierre blanche, il y a lieu de restituer au moins la tonalité existante et naturelle de la brique, autant au niveau de la façade, qu'au niveau des pilastres en zone de recul;
 - Par ailleurs, la teinte de la corniche, en blanc, doit être restituée afin de maintenir la lecture des consoles;
 - La teinte des châssis, anthracite n'est qu'un effet de mode et considérant que le bois est maintenu, cette teinte est susceptible d'être modifiée et un jour être restituée dans une teinte plus cohérente par rapport à la typologie de la façade ;

- Les modifications au niveau de la façade arrière, restants non visibles depuis l'espace public et au niveau d'une façade comportant peu de caractéristiques patrimoniales, peuvent être envisagés;

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

- Restituer la brique naturelle au niveau de la façade avant et des pilastres en zone de recul;
- Restituer une corniche en ton blanc;

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 teintes de façades et de menuiseries;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade doit retrouver sa typologie originelle;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

- avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 12 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 21/09/2022
objet n° 03

Dossier 16-46472-2022 - Enquête n° 128/2022

Demandeur : Monsieur et Madame David Chalude et Marina Chiche

Situation : Avenue Hamoir 30A

Objet : isoler par l'extérieur une maison d'habitation unifamiliale implantée sur un lot de fond

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46472-2022 introduite, en date du 20/05/2022, par Monsieur et Madame David Chalude et Marina Chiche;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler par l'extérieur une maison d'habitation unifamiliale implantée sur un lot de fond sur le bien sis avenue Hamoir 30A;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol PPAS N° 50 - HAMOIR-OBSERVATOIRE - approuvé par ARGBC en date du 27/05/1999, et y déroge;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°1 du permis de lotir (PL) n°74bis délivré en date du 05/09/2006;

Considérant que l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 13/11/2008 modifié le 22/03/2022, dans son article 21/2 prévoit que les isolations de façades par l'extérieur, même si elles impliquent des dérogations à un PPAS, un règlement ou un permis de lotir, sont dispensées, dans certaines conditions, de mesures particulières de publicités (enquête publique et commission de concertation) ainsi que des avis du fonctionnaire délégué et Bruxelles-environnement. Toutefois, cette dispense vise les façades visibles depuis l'espace public, ce qui n'est pas le cas pour le bien visé par la demande;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

○ PPAS n°50 : art. 2.2 (densité) et art. 2.3 (implantation);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2022 au 08/09/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

20/05/2022 : dépôt de la demande;

+1j (04/07/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

01/07/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2022 au 08/09/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/09/2022 : 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 est implantée sur une parcelle de fond et est accessible par une servitude depuis l'avenue Hamoir;

○ La parcelle jouxte l'arrière du terrain sis rue Copernic 16;

- La parcelle faisant l'objet de la demande est bâtie par une maison unifamiliale dont la période de construction date de 1964;
- Les abords et les limites séparatives du terrain sont aménagés de manière paysagère et dense;

Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-46336-2022 a visé les actes et travaux suivants :

- La demande s'inscrivait dans le cadre de la rénovation d'une maison unifamiliale située sur un terrain de 883,95 m²;
- La demande comprenait des interventions importantes sur le bâti sans changement de volumétrie :
 - Modification structurelle et de l'aspect des façades, avec la création de nouvelles baies en harmonie avec la maison, sans modification du volume existant;
 - La démolition d'une cheminée;
 - Modifications du plan intérieur en descendant les pièces de vie au rez-de-chaussée, au niveau du jardin (anciennement organisation type bel-étage);
 - Surbaissement de la dalle de sol de 35cm sous les pièces de vies (cuisine, salle à manger et salon projetés) afin de s'aligner au niveau du jardin actuel;
 - Extension du balcon au premier étage, pour une protection solaire;

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

- Après avoir fait des sondages sur la maison existante, il a été constaté que les murs extérieurs actuels ne sont composés que d'une très faible couche d'isolant, 50mm de laine minérale de mauvaise qualité, et une brique de parement extérieur de 90mm (épaisseur totale mur extérieur 310mm). Il a été opté d'investir dans une isolation complète des façades extérieures afin que le projet s'inscrive dans les objectifs de développement durable de 2050. Le bien passerait de la valeur G actuelle à une performance énergétique A;
- L'objectif est d'isoler complètement la maison en retirant la brique de parement et l'isolant existant, et en les remplaçant par une couche d'isolant PU de 150mm + un vide de 35mm + une brique de parement de 73mm. Le projet opte pour une brique compacte et de faible épaisseur, qui reste un matériau durable et de qualité contrairement à un crépi nettement moins noble. Le mur passe donc de 310mm à 400mm (soit une augmentation de 90mm vers l'extérieur) et engendre un petit dépassement de densité autorisée, sans augmentation de la surface utile;

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

- Le projet s'inscrit dans une démarche respectant les objectifs de développement durable en améliorant les performances énergétiques du bâtiment, et tout en conservant la typologie de la maison;

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

- en matière de programme :
 - la nomenclature de la maison unifamiliale est conservée;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet propose un léger débordement de gabarit de par la pose de l'isolation complémentaire, tout en conservant les reculs paysagers de transition nécessaires entre parcelles;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les aménagements paysagers de la parcelle sont conservés;
- 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;

Considérant qu'au regard 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 un PPAS :
 - Non-respect des art. 2.2 (densité) et art. 2.3 (implantation) du PPAS n° 50 :
 - L'immeuble occupe, actuellement, le maximum des surfaces prévues par le PPAS;
 - Le projet ne modifie pas l'implantation de l'immeuble, mais vise principalement la modification de l'esthétique et de l'épaisseur des façades;
 - La demande transforme radicalement l'aspect et l'épaisseur des façades, en veillant néanmoins à respecter les lignes de composition existantes. Toutefois, il s'indique de veiller à harmoniser l'ensemble par des retours de briques ou la pose de seuils en pierre bleue plus durables ;

- Le projet s'inscrit dans le respect du développement durable, par l'application de plus grandes performances au regard de la législation en vigueur, et notamment par l'intégration des nouvelles technologies dans les installations et l'enveloppe;
- S'agissant de la rénovation de l'immeuble existant se situant dans un Permis de Lotir et un PPAS, le volume utile n'est pas modifié, mais l'enveloppe du bâtiment est plus épaisse;
- L'augmentation de la surface brute n'a pas pour objectif d'augmenter la surface nette de l'immeuble. L'objectif de la demande réside dans l'offre d'une qualité résidentielle respectant les objectifs de développement durable et résolvant plusieurs problèmes structurels;

Condition technique d'exécution:

- Veiller à harmoniser l'ensemble des façades rénovées par des retours de briques ou la pose de seuils en pierre bleue plus durables ;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/09/2022
objet n° 04

Dossier 16-46437-2022 - Enquête n° 130/22

Demandeur : Madame Gisèle Nonnweiler

Situation : Rue du Repos 151

Objet : agrandir une baie au 1^{er} étage au niveau de l'extension, agrandir les lucarnes en façade avant et arrière, réaménager le niveau du 1^{er} étage et mettre en conformité l'aménagement d'un emplacement de parking au niveau de la zone de recul

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46437-2022 introduite, en date du 04/05/2022, par Madame Gisèle Nonnweiler;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir une baie au 1^{er} étage au niveau de l'extension, agrandir les lucarnes en façade avant et arrière, réaménager le niveau du 1^{er} étage et mettre en conformité l'aménagement d'un emplacement de parking au niveau de la zone de recul sur le bien sis rue du Repos 151;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones de sports ou de loisirs de plein air, zones d'habitation;

Considérant que la demande est située dans le périmètre de protection du bien classé du Cimetière du Dieweg;

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°6 - lucarnes qui prescrit "La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade", en ce que la lucarne dépasse cette mesure;
 - non-respect de l'article n°11 - zone de recul qui prescrit "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", en ce que la zone de recul comporte du parking;

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2022 au 08/09/2022 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 :

04/05/2022 : dépôt de la demande;

01/07/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2022 au 08/09/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/09/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie a été sollicité et émis le 24/08/2022;

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

- l'avis de la CRMS a été sollicité et émis le 18/07/2022 :

La lucarne projetée en façade avant n'est pas adaptée au contexte paysager de la rue. En effet les baies de cette dernière ne sont pas alignées avec les travées existantes et sa dimension rompt l'équilibre de l'alignement avec les toitures voisines. L'aménagement de l'emplacement de stationnement en zone de recul est de piètre qualité et sa régularisation semble inappropriée. La CRMS n'émet pas de remarques sur les interventions à l'arrière;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Cette zone est essentiellement résidentielle et à proximité le front bâti est situé face au Cimetière du Dieweg qui est classé;
- La maison sur laquelle porte la demande a été bâtie au début du siècle, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-7662-1910 et a subi quelques modifications octroyées par le permis d'urbanisme n° 16-36155-2003 avec la création d'une annexe en façade arrière et dont la mise en œuvre a été mise en conformité par le permis d'urbanisme n° 16-38971-2009;
- Elle comporte un gabarit R + 1 + Toiture à versants avec une façade en brique peinte en beige et des menuiseries en bois peintes en vert-de-gris;
- Initialement la zone de recul, d'environ 7,40m présentait une pente descendante importante vers la voirie;
- Au cours du temps, une zone d'une profondeur de 6m a été aménagée afin de créer un emplacement de parking extérieur, à l'instar des autres parcelles, comportant elles des garages;
- Le n°153 avait introduit une demande de permis d'urbanisme (n° 1630989-1990) afin de créer un garage en zone de recul et pour l'agrandissement de la lucarne en façade avant et la création de la lucarne en façade arrière. Ce permis n'a cependant jamais été mis en œuvre, hormis pour les lucarnes et est de ce fait partiellement périmé. Une zone d'une profondeur de 6m a cependant été maintenue, au niveau de la zone de recul et en infraction à l'instar de la parcelle concernée par la demande;
- La maison unifamiliale au n°149, comporte quant à elle, un garage en zone de recul accolé au niveau du sous-sol de l'habitation;
- Le jardin est étroit et profond et comporte en fond de parcelle une petite cabane de jardin, à l'instar des autres parcelles et qui semble être antérieure à 2000;

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

- L'agrandissement des lucarnes en façade avant et en façade arrière;
- L'agrandissement d'une baie au 1^{er} étage de l'extension existante;
- Le réaménagement spatial du 1^{er} étage;
- La mise en conformité de la création de l'espace de parking extérieur avec modification du nivellement naturel du terrain et modifications pour l'accès au niveau du trottoir;

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

- Le programme prévoit la rénovation d'une maison unifamiliale existante ainsi que l'amélioration des qualités d'habitabilité;
- Par ailleurs, la demande porte également sur la mise en conformité d'une situation de fait et infractionnelle, concernant l'aménagement d'un parking extérieur en zone de recul;

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

○ en matière de programme :

- l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
- le réaménagement spatial du 1^{er} étage, permet l'aménagement d'un espace de bureau privatif à la place de l'ancienne salle-de-bain et de la salle-de-bain est remplacée en façade avant, positionnée de manière à être plus aisément accessible;
- l'agrandissement de la baie, en façade arrière, au 1^{er} étage, améliore les qualité d'éclairage naturel du nouvel espace de bureau privatif;

- il est à noter que cet agrandissement, se fait, via la diminution de l'allège, et de ce fait, non structurel et donc n'est pas soumis à permis d'urbanisme;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit reste inchangé, comme le volume hormis les léger agrandissements des lucarnes;
 - la lucarne en façade avant se conforme aux prescrits de l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, contrairement à celle située en façade arrière dont la largeur est légèrement dérogoire;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin reste inchangé;
 - la cabane de jardin est ancienne à l'instar des autres parcelles comportant également des abris jardins en fond de parcelle et dont les constructions datent des années entre 1960 et 1980;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation ne comporte pas de garage en situation existante de droit et l'aménagement d'un espace de parking extérieur au niveau de la zone de recul est interdite;
 - d'autant plus que cet aménagement est peu qualitatif et nuit aux vues depuis le bien classé;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la façade avant, hormis l'agrandissement de la lucarne, reste inchangée par rapport à la situation existante de fait;
 - les divisions proposées et l'implantation de la lucarne, s'inscrivent dans un registre de toiture et de ce fait, l'alignement ne doit pas impérativement être respecté;
 - considérant que la mise en peinture de la brique et des châssis reste conforme à la typologie originelle, et que les menuiseries ont été maintenues en bois, cette situation de fait peut-être mise en conformité sans objection;
 - le traitement de la façade arrière, concernant les matériaux et teinte, est non soumis à permis d'urbanisme et ne suscite aucune objection;

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

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - le permis n° 16-36155-2003 a refusé cet aménagement de parking en zone de recul aux motifs que le relief de la zone de recul et la profondeur de celle-ci sont des éléments environnementaux caractéristiques à conserver et que cet emplacement de stationnement présente un impact sur les perspectives vers le cimetière (site classé) et ne participe pas à la conservation du caractère des zones de recul longeant cette rue;
 - considérant qu'à l'heure actuelle, ces motifs restent valable et d'autant plus l'interdiction prévue par le Règlement Régional d'Urbanisme d'aménager des zones de stationnement extérieur au niveau des zones de recul, la demande ne peut être acceptée;
 - par ailleurs, il est à noter que la maison mitoyenne du n°153, n'a obtenu l'accès carrossable que moyennant la construction du garage et qu'à partir du moment où la construction du garage a été périmé, cet accès aurait dû être restitué en jardinet planté avec conservation du nivellement naturel du terrain;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
 - l'agrandissement de la lucarne arrière, permet l'aménagement d'un espace parental au sein d'une petite habitation;
 - afin de ne pas complexifier la mise en œuvre structurelle, l'appui se fait sur la prolongation du mur de l'escalier et la largeur de la lucarne est de ce fait dépendante, induisant dès lors la dérogation quant à la largeur par rapport au développé de façade;
 - considérant que cette lucarne est non visible depuis l'espace public, que la dérogation n'est que de 19cm, et qu'en façade arrière, elle n'induit aucune nuisance supplémentaire pour le bien mitoyen de gauche, n°153;
 - bien qu'elle nécessite la rehausse en mitoyenneté, l'impact reste insignifiant;

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

- la situation de fait de la façade avant, ne comporte aucun impact pour les vues générées depuis le Cimetière de Dieweg, classé;

- cependant l'aménagement de l'aire de parking extérieur, et tel que motivé lors de la demande de permis de 2003, ne permet pas de conserver la lecture de zones de recul aménagées et plantées et esthétiques;
- il y a lieu de renoncer à l'aménagement d'une aire de parking extérieur et restituer le nivellement de terrain d'origine avec un aménagement paysager sur la totalité de la surface;

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

- restituer la zone de recul en jardinet planté, ainsi que le nivellement de terrain d'origine;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagement des abords ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit être restituée telle qu'à l'origine;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant 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 la zone de recul) doivent :

- avoir débuté dans un délai de 3 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, avec octroi de dérogations 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 21/09/2022
objet n° 05

Dossier 16-46355-2022 - Enquête n° 137/2022

Demandeur : Madame Mariam Bensaoud

Situation : Rue Xavier De Bue 13

Objet : mettre en conformité des transformations intérieures et extérieures d'un commerce, l'agrandissement jusqu'en fond de parcelle et le maintien de la teinte foncée de la façade principale, pose d'enseignes publicitaires

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46355-2022 introduite, en date du 07/03/2022, par Madame Mariam Bensaoud;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité des transformations intérieures et extérieures d'un commerce, l'agrandissement jusqu'en fond de parcelle et le maintien de la teinte foncée de la façade principale, pose d'enseignes publicitaires sur le bien sis rue Xavier De Bue 13;

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

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

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

Considérant que la demande est régie par les articles 33 à 37 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et s'y conforme;

Considérant, en ce qui concerne le règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011 :

que la demande est régie par les articles 4, 13, 23 et 24 du RCU et y déroge (la mise en peinture de la façade ayant été appliquée avant l'entrée en vigueur du Règlement);

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;
- application de la prescription particulière n°2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques des constructions;

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I et VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur d'une construction mitoyenne;
 - non-respect de l'article n°12 - aménagement des zones de cours et jardins;
 - non-respect de l'article n°13 - maintien d'une surface perméable;
 - non-respect de l'article n°37 - enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zones générale et élargie;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect des articles n°s 23 et 27 en ce qui concerne les enseignes publicitaires;

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 le motif suivant :

- 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 1^{er} 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 25/08/2022 au 08/09/2022 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 :

07/03/2022 : dépôt de la demande;

15/04/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/06/2022: réception des compléments;

24/06/2022 +1j (08/08/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

08/07/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

25/08/2022 au 08/09/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/09/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 08/07/2022 et émis le 17/08/2022 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble mixte de commerce et de logement est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue Xavier De Bue, dans le tronçon compris entre la Place Communale et la chaussée d'Alseberg;
- Le bâti sur la parcelle est caractérisé par un immeuble principal à rue présentant de belles caractéristiques patrimoniales, et des constructions sur 1 niveau couvrant l'entièreté de la parcelle, au même titre que le centre médical voisin. La parcelle voisine de droite, par contre est moins densément bâtie;
- Le logement, réparti sur les étages, dispose d'un accès distinct de celui du commerce;
- Au regard du permis d'urbanisme n° 16-37783-2007, la situation concernant la façade principale faisait apparaitre ce qui suit :
 - La façade était antérieurement peinte en ton clair, et le projet visait la régularisation de la mise en peinture de la façade en ton très foncé (brun presque noir) et les contours de fenêtre en beige, ainsi que le placement de deux auvents au-dessus des baies et de moulures sur les meneaux;
 - La façade a été modifiée en abaissant les impostes, les moulures à hauteur du balcon ont été supprimées;

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

- Régularisation de la façade à rue au niveau du rez commercial et mise en conformité des transformations intérieures en vue d'une exploitation des lieux en Centre Esthétique nommé LAZEO comprenant pose d'enseignes de type films adhésifs sur vitrages existants;

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

- L'objet de la demande réside à régulariser la façade avant dont le permis a été octroyé en 2007 moyennant modification des teintes utilisées. En effet, la façade a été peinte en noir, tandis que les contours des baies de fenêtres, ainsi que le seuil de fenêtre, le balcon et les éléments en boiseries de la corniche empruntent une teinte beige clair qui se rapproche de la couleur de la pierre de France. Aujourd'hui, les 2 pièces de type auvent fixées mécaniquement au niveau des linteaux des 2 baies ont été enlevés car celles-ci ne s'y prêtent pas à la nouvelle affectation du rez-de-chaussée ni à l'image commerciale souhaitée;
- La façade à rue est donc assujettie aux transformations éphémères telles que : pose de bandeaux adhésifs sur vitrage existant et pose d'enseignes publicitaires horizontale et verticale (lumineuse). Les teintes utilisées sont noires et blanches;
- L'objet de la demande vise également les transformations intérieures;
- L'affectation du rez-de-chaussée demeure un commerce qui se transforme en un commerce de service;
- Le Centre Esthétique nommé LAZEO est un Centre paramédical offrant des soins esthétiques personnalisés et surveillés par des médecins qualifiés et des esthéticiennes formées à cet effet. Ainsi,

5 cabines sont réalisées dont une spécialement conçue pour des personnes à mobilité réduite. Le Centre Esthétique peut avoir une occupation maximale de 18 personnes. La cabine n°1 est conçue pour accueillir des personnes à mobilité réduite. A cet effet, un dispositif extérieur (sonnette) est fixé pour avertir le personnel quant à l'arrivée d'une personne PMR devant le Centre. Les nouvelles cabines sont pourvues, chacune d'une ouverture mécanique contrôlée dont les machines sont de type Toshiba pouvant rejeter de l'air conditionné chaud et froid et permettant un confort thermique aux usagers. Le faux-plafond est réalisé en panneaux carrés 50x50cm composés de laine de verre et sont épais de 3cm. Ceux-ci tapissent l'ensemble du plafond. Le faux-plafond n'est donc pas résistant au feu. Néanmoins, la position des lanterneaux existants sur la toiture demeure inchangée;

- Si l'on compare les plans de droit datant de 1978, on observe que suivant une coupe longitudinale, une végétalisation de la toiture a été prévue, ainsi qu'une cour, mais celles-ci n'ont pas été jamais été réalisées;
- Aujourd'hui, la toiture doit être accessible en cas d'extrême urgence, à savoir obstruction de l'accès et sortie uniques à front de rue;
- Cette même coupe laissait également apparaître une cour à l'arrière du bâtiment et qui n'existe plus aujourd'hui;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve et développe une activité commerciale le long de cette rue;
 - le logement aux étages est conservé, ainsi que son accès distinct;
 - l'immeuble voisin de gauche, accueillant un centre médical, a fait l'objet d'un permis d'urbanisme visant sa transformation et son extension (dossier n° 16-45061-2019);
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'implante dans les gabarits de la situation de fait et vise à mettre en conformité l'extension du commerce sur la profondeur de la parcelle. Néanmoins, ce type d'aménagement figure au niveau du projet mitoyen de gauche, lequel prévoit toutefois des patios plantés et des toitures vertes;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle est entièrement bâtie et imperméabilisée, au détriment du développement du logement aux étages lequel ne bénéficie d'aucun espace extérieur hormis un petit balcon en façade à rue;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'immeuble ne dispose pas de garage privatif. Il est cependant situé au cœur d'un quartier central de la Commune d'Uccle, disposant de nombreux accès aux transports en commun, commerces et équipements;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet s'inscrit dans l'enveloppe existant bâtie et n'engendre, de ce fait, pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie. Néanmoins, l'extension du bâti est difficilement estimable en matière de date, mais il est regrettable, au vu des objectifs de développement durable, d'avoir supprimé une zone perméable sur la parcelle;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot :
 - De par la conservation d'une grande partie du volume du rez dédié au commerce et le maintien de la profondeur bâtie des annexes, le projet n'améliore pas les qualités paysagères et bâties de l'intérieur de l'ilot. Toutefois, cette profondeur de bâtisse peut se justifier du fait de la localisation du bien en zone de liseré de noyau commercial au PRAS ;
 - La toiture plate ne revêt pas de caractère paysager pérenne, ce qui nuit à la participation de l'intégration du projet;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière n°2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques des constructions :
 - Il s'agit d'une maison de type néo-classique compris dans un ensemble du même style;
 - La teinte sombre s'éloigne par trop de la teinte « pierre de France » préconisée à l'origine par les règles de l'art;

- Il n'est pas souhaitable d'individualiser chaque façade, dans les perspectives de la rue et à proximité du bâtiment de la Maison Communale;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I et VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur d'une construction mitoyenne;
 - non-respect de l'article n°12 - aménagement des zones de cours et jardins;
 - non-respect de l'article n°13 - maintien d'une surface perméable :
 - la construction a été prolongée sur la totalité de la profondeur de la parcelle, au détriment de la préservation d'une zone de pleine terre;
 - cette option est en contradiction avec les Règlements urbanistiques en vigueur, mais également le Règlement Général de la Bâtisse de 1975;
 - la préservation d'un espace de pleine terre permettait d'améliorer les qualités paysagères de cet intérieur d'îlot et permettait un meilleur usage de l'espace commercial en lui offrant un dégagement visuel limitant l'impression d'étroitesse et de profondeur de l'ensemble;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif au non-respect de l'article n°37 - enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zones générale et élargie;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect des articles n°s 23 et 27 en ce qui concerne les enseignes publicitaires :
 - Les enseignes publicitaires du type vitrophanie plastifiée sont placées côté intérieur du vitrage existant. L'enseigne lumineuse de faible intensité type LED ne déroge l'article 37 du RRU titre 6 uniquement par la hauteur du dispositif si l'on mesure depuis le niveau du trottoir jusque le bas de l'enseigne. En effet, la hauteur du bas du dispositif par rapport au niveau du trottoir est inférieure à 270cm. Cependant la rue est en pente, tandis que les fixations sont placées le plus haut possible au niveau du trumeau et du linteau et de manière optimale perpendiculairement à la façade;
 - Article 23 du RCU - Argumentation identique que l'Article 37 du RRU titre 6 ci-dessus. Article 27 du RCU - L'enseigne lumineuse est de type LED de faible intensité. Celle-ci ne sera allumée que pendant les heures d'ouverture du commerce (de 9h00 à 19h00 du mardi au samedi). Le dispositif s'intègre harmonieusement dans les contextes bâti et urbain existants;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation relatif à l'application de l'art. 207 §1, al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - Le projet conserve les éléments des façades principales de sorte à perpétuer le patrimoine architectural de cette partie de la rue Xavier De Bue;
 - Les espaces intérieurs, maintes fois transformés pour les besoins du commerce, ne comportent plus d'éléments patrimoniaux à maintenir;
 - Le projet propose de conserver la teinte de la façade principale, peu en accord avec le respect de ses caractéristiques patrimoniales et rompant la continuité des perspectives visuelles dans l'axe de la Maison Communale et de l'Eglise Saint-Pierre;

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

- Prévoir un aménagement paysager pérenne (toiture végétalisée extensive) pour l'ensemble de la toiture plate du commerce;
- Restituer la teinte « pierre de France » de la façade principale;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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 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 21/09/2022
objet n° 06

Dossier 16-46460-2022 - Enquête n° 132/22

Demandeur : S.A. Delimmo c/o Monsieur Aymeric de Viron

Situation : Chaussée de Waterloo 680

Objet : mettre en conformité l'aménagement d'un espace de consommation assise de type HoReCa, la modification partielle de l'utilisation de la surface commerciale, la pose d'enseignes et modifier la teinte de la façade avant en bleu foncé (RAL 7454C) et installer des plantes grimpantes au niveau de la façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46460-2022 introduite, en date du 13/05/2022, par la S.A. Delimmo c/o Monsieur Aymeric de Viron;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'aménagement d'un espace de consommation assise de type HoReCa, la modification partielle de l'utilisation de la surface commerciale, la pose d'enseignes et modifier la teinte de la façade avant en bleu foncé (RAL 7454C) et installer des plantes grimpantes au niveau de la façade avant sur le bien sis chaussée de Waterloo 680;

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

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

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

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

Considérant, en ce qui concerne le règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011 :

que la demande est régie par les articles du RCU et s'y conforme au RCU;

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 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement Communal d'Urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2022 au 08/09/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

13/05/2022 : dépôt de la demande;

01/07/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

25/08/2022 au 08/09/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/09/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 01/07/2022 ;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La demande se situe dans un des principaux pôles commerciaux d'Uccle, le long de la chaussée de Waterloo et à proximité de la limite communale de la Commune d'Ixelles;
- Ce pôle comprend un grand magasin à l'enseigne « Inno » adjacent à une galerie commerçante ainsi que, en vis-à-vis, un important parking et un important complexe mixte d'affectation principalement commerciale et de logement dénommé « Rivoli »;
- A ce niveau de la chaussée, la zone est fortement commerciale et les rez-de-chaussée sont souvent occupés par des commerces, et les étages par des logements;
- L'immeuble n°680, sur lequel porte la demande, comporte au rez-de-chaussée un commerce avec un accès vers les logements, situés aux étages et une devanture avec l'entrée vers le commerce;
- Cet immeuble est assez ancien et fait partie de l'urbanisation du début du XX^{ème} siècle;
- Le commerce sur lequel porte la demande est situé au rez-de-chaussée d'un immeuble existant et dont la devanture a été fortement modifiée suite à l'octroi des permis d'urbanisme n° 16-25763-1969, n° 16-38108-2007 et n° 16-44521-2019;
- Le permis d'urbanisme n° 16-38108-2007 a également octroyé la mise en conformité de la couverture totale de la parcelle;
- Entre mars 2021 et octobre 2021, le changement partiel de l'affectation a été réalisé, suite au changement d'enseigne, cependant la devanture a été maintenue en blanc;
- De part et d'autre de cet immeuble, les immeubles sont mixtes et comportent des rez-de-chaussée commerciaux (commerce ou commerce de type HoReCa) et du logement aux étages;

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

- Le programme prévoit de mettre en conformité la modification partielle de l'utilisation du commerce en installant une salle de consommation assise (commerce de type HoReCa) et de modifier la devanture du commerce;

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

- Le changement d'utilisation de la surface commerciale, se fait au niveau de la première pièce en façade avant, le solde étant utilisé pour les cuisines et les espaces de stockage;
- L'entrée privative des logements reste inchangée, ainsi que les caves;
- En ce qui concerne les enseignes posées, un sticker comportant les horaires est apposé sur la vitrine et une enseigne lumineuse comportant le logo au droit de l'entrée;
- Par rapport aux enseignes, la proposition est simple et conforme aux règlements;
- Au niveau de la devanture, dont la composition a été octroyée par le dernier permis d'urbanisme est repeinte en bleu foncé (RAL 7545C), des plantes grimpantes sont installées au niveau des trumeaux;
- Au regard de la situation actuelle et de l'intégration dans le contexte bâti environnant, la tonalité blanche est cohérente pour l'ensemble de l'immeuble ainsi que dans son environnement immédiat, à l'instar de la volonté du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux;

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

- la fonction commerciale est maintenue, une partie de l'espace est dédiée pour la consommation sur place, et uniquement pour une dizaine de places assises;
- le changement d'utilisation, ne nécessite pas davantage d'utilisation de cuisson sur place et ne nécessite pas de techniques particulières, ni n'entrave l'accessibilité des logements aux étages;

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

- maintenir une tonalité blanche ou claire au niveau de la devanture;

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 teinte de devanture;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'intégration dans le contexte environnant autant qu'au sein de l'immeuble doit être garanti;

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

Considérant que la demande est régie par la disposition suivante :

- elle répond aux critères de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée limite la validité à 9 ans;

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 21/09/2022
objet n° 07

Dossier 16-46330-2022 - Enquête n° 135/2022

Demandeur : Monsieur et Madame Hugues et Constance Disderot

Situation : Rue Marianne 5

Objet : mettre en conformité la transformation d'un immeuble de 4 logements avec réduction à 2 unités, et la modification de la porte d'entrée.

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46330-2022 introduite en date du 18/02/2022, par Monsieur et Madame Hugues et Constance Disderot;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la transformation d'un immeuble de 4 logements avec réduction à 2 unités, et la modification de la porte d'entrée sur le bien sis rue Marianne 5;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 19bis - AVENUE W. CHURCHILL - approuvé par Arrêté Royal le 06/05/1983, et s'y conforme;

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 le motif suivant :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu 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 le motif suivant :

- 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 25/08/2022 au 08/09/2022 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 :

18/02/2022 : dépôt de la demande;

30/03/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/06/2022 : réception des compléments;

14/06/2022 +1j (07/07/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

07/07/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

25/08/2022 au 08/09/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/09/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 07/07/2022;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La typologie de la rue Marianne est en accord avec l'affectation du sol - ZONES D'HABITATION. On y trouve des logements individuels ou des immeubles de rapport essentiellement en rez+1/+2/+3/+4 +

toiture. Le bien est situé au numéro 5 de cette rue à proximité d'un croisement avec la rue Vanderkindere dont l'affectation du sol comprend un liseré de noyau commercial;

- L'immeuble de 4 logements est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue Marianne, non loin du carrefour formé avec la rue Vanderkindere, située au Nord;
- Le bien présente un gabarit Rez bel-étage + 2 + Toiture à versants, et comprend une annexe sur 2 niveaux et occupant toute la largeur de la façade arrière. Les constructions voisines comptent également des annexes similaires sur plusieurs niveaux;
- En façade avant, l'immeuble revêt de belles caractéristiques architecturales et patrimoniales, au même titre que les constructions voisines. La brique de parement a été peinte en ton clair en maintenant les bandeaux de pierre bleue. Certaines menuiseries extérieures, dont la porte d'entrée, ont été modifiées;
- Etat de la situation existante de droit :
 - SOUS-SOL : Logement A,
 - REZ : Logement B,
 - REZ +1 : Logement C,
 - REZ +2 : Logement D (duplex),
 - REZ +3 / COMBLE : Logement D (duplex);
- Le jardin paysager privatif est orienté au Sud-Ouest;

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

- Mettre en conformité la situation existante de fait, à savoir la réduction du nombre de logements de 4 à 2 unités, et réparties comme suit :
 - SOUS-SOL : Sousplexe - Logement A :
 - 1 chambre avec vue sur jardin,
 - 1 grand dressing commun,
 - 1 Bureau,
 - 1 SDB,
 - 1 WC,
 - 1 espace de stockage sous l'escalier,
 - REZ : Sousplexe - Logement A :
 - Hall d'entrée,
 - Cuisine,
 - Salle à manger,
 - Salon,
 - 1 chambre,
 - REZ +1 : triplex - Logement B :
 - Entre sol (rez/rez+1) : WC / buanderie / chaufferie,
 - 2 chambres,
 - 2 SDB,
 - REZ +2 : triplex - Logement B :
 - Cuisine,
 - Salle à manger,
 - Salon,
 - Terrasse,
 - REZ +3 / COMBLE : triplex - Logement B :
 - Chambre,
 - SDB,
 - Coin bureau;

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

- La situation de droit décrit une situation d'immeuble de rapport de 4 unités de logement. Dernièrement une vague de travaux a été réalisée pour y créer 2 unités de logements;
- L'objet de la demande de mise en conformité porte donc sur le changement d'utilisation de l'immeuble de rapport de 4 unités en un immeuble de rapport de 2 unités de logements;
- En volume rien n'est modifié, le projet demeure dans l'enveloppe bâtie de la situation existante de droit;
- En élévation, seul deux velux ont été rajouté sur le versant arrière, et ce afin de maximiser l'entrée de lumière naturelle dans l'espace sous-comble (chambre 3 de l'unité deux d'appartement);

- A l'intérieur certains murs porteur et cloisons ont été déplacés, démolis afin de rendre les espaces les plus confortables possible;
- La situation existante de fait propose un ensemble de deux unités de logements qui répondent aujourd'hui aux normes d'habitabilité du 21^{ème} siècle. Et qui sont nettement plus confortable et agréable que les 4 unités tel que décrit dans la situation de droit;

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

- en matière de programme :
 - l'immeuble conserve son affectation de logement et propose 2 unités d'habitation réparties sur plusieurs étages, et présentant de belles qualités d'habitabilité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la reconversion de l'immeuble s'est effectuée dans l'emprise du gabarit existant et, de ce fait, adapté à son contexte bâti;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin paysager est réservé à l'étage du logement duplex inférieur, et est accessible via une terrasse depuis les espaces de vie;
 - le logement supérieur dispose d'une terrasse au 2^{ème} étage et qui s'inscrit dans le développement des murs mitoyens, ce qui en réduit les éventuels impacts pour le voisinage;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'immeuble ne dispose pas de garage privatif, mais les logements bénéficient de locaux de rangement et permettant l'entreposage de vélos de sorte à promouvoir les modes de déplacement actifs;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les dispositifs existants sont maintenus 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'intégration patrimoniale :
 - la porte d'entrée a été remplacée par une menuiserie en PVC, ce qui altère les qualités de la façade;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Les 4 logements de l'immeuble sont réduits à 2 unités présentant de belles qualités d'habitabilité, ce qui permet de rencontrer les objectifs de la prescription générale du PRAS;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 207 §1, al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - La division interne s'est opérée dans le respect de la lecture des espaces de la maison et de leur valeur patrimoniale;
 - Le remplacement de la porte d'entrée en optant pour une menuiserie en PVC est regrettable, car ne respecte pas les caractéristiques patrimoniales de l'ensemble;

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

- Certaines pièces de la maison dérogent à l'article du Titre II NORMES D'HABITABILITE DES LOGEMENTS - ARTICLE 10 ECLAIREMENT NATUREL. A savoir :
 - SOUS-SOL :
 - Bureau : 13,50 m² surface sol - 2,04 m² surface éclairante - l'espace devrait atteindre 2,70 m² de surface éclairante;
 - REZ+3 / Comble :
 - La chambre 3 située sous les combles : 22,17 m² surface sol - 2,96 m² surface éclairante (les deux vélux en façade arrière) - l'espace devrait atteindre 4,43 m² de surface éclairante en partant de la règle des 1/5;
 - Dans les 2 cas, la dérogation est compensée par les qualités spatiales des locaux;

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

- Veiller à restituer les caractéristiques patrimoniales de la porte d'entrée de l'immeuble en optant pour une menuiserie moulurée en bois peinte en blanc;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options de réaménagement de la maison peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et respectueux de ses caractéristiques patrimoniales;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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'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 dérogation au règlement régional d'urbanisme, article n°10 du Titre II - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/09/2022
objet n° 08

Dossier 16-46510-2022 - Enquête n° 129/22

Demandeur : Monsieur Dominique Rigo

Situation : Rue de Stalle 214 - 216

Objet : étendre un ensemble commercial existant en proposant une surface commerciale sur 2 niveaux et ajouter des espaces de bureaux et 4 logements et réaménager l'ensemble de la parcelle d'un point de vue paysager

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46510-2022 introduite, en date du 10/06/2022, par Monsieur Dominique Rigo;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre un ensemble commercial existant en proposant une surface commerciale sur 2 niveaux et ajouter des espaces de bureaux et 4 logements et réaménager l'ensemble de la parcelle d'un point de vue paysager sur le bien sis rue de Stalle 214 - 216;

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

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

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

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

Considérant, en ce qui concerne le règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011 :

que la demande est régie par les articles du RCU et se conforme au RCU;

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°4.1 du plan régional d'affectation du sol, en matière de dépassement du seuil de bureaux en zone de forte mixité;
- application de la prescription particulière n°4.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de grand commerce spécialisé hors liseré de noyau commercial et en zone de forte mixité;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que la prolongation de la toiture dépasse le bien mitoyen de droite;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2022 au 08/09/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *intérieur d'îlot dont l'écosystème est à protéger;*
- *Perte d'ensoleillement et perte d'une vue dégagée;*
- *Pourquoi accordée une dérogation à la hauteur déjà octroyée lors de la construction du premier bâtiment ?*
- *Refermer la dent creuse est souhaitable mais hauteur trop importante;*

- Perte d'intimité pour les jardins et habitations dans l'intérieur d'ilot;
- Usage du bâtiment arrière ?
- Augmentation des nuisances sonores olfactives et de pollution, dus aux déchargement des camions et clientèle;
- Attention zone inondable dans la vallée de l'Ukkelbeek et risque d'inondations;
- Extension de parking ?

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

10/06/2022 : dépôt de la demande;
 01/07/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;
 25/08/2022 au 08/09/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
 21/09/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie a été sollicité et émis le 19/08/2022 :

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 :

- 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);
- 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;
- 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.

Extension (avec ou sans reconstruction partielle d'un bâtiment) d'une emprise au sol supérieure à 100 m² (art. 11 du RCU) : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'extension des surfaces imperméables ou, par compensation, une surface imperméabilisée existante de superficie équivalente en projection horizontale.

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 :

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

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

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

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

démoussage (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 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 pas d'infiltration :

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale compris entre 100 et 10 000 m² : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 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.

Les rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation.

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

Quant à la présente demande :

La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. En effet, en dépit de la mention dans la note descriptive de la volonté de respecter le RCU gestion des eaux, les dispositions prises se résument à une toiture verte et un revêtement de parking pour vélos perméable; on ne trouve sur les plans aucun volume de rétention (citerne), ni volume de temporisation (bassin d'orage), ni mention de l'exutoire, ni raccordement vers celui-ci via ajutage à débit limité.

Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux dont résumé ci-dessus : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 L/m² de toitures y raccordés, dont le trop-plein est infiltré dans le sol via un dispositif de même contenance que la citerne si la perméabilité et la surface le permettent. En cas d'impossibilité prouvée d'infiltrer les eaux dans le sol, les eaux pluviales peuvent être rejetées à l'égout moyennant temporisation dans un bassin d'orage de même contenance que la citerne, via un ajutage de 40 mm maximum de diamètre.

NB: en fonction des résultats de la réhabilitation du cours d'eau vouûté Ukkelbeek passant sous la rue de Stalle, le raccordement se fera préférentiellement sur ce dernier plutôt qu'à l'égout.

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 01/07/2022 et émis le 13/07/2022 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par :
 - des immeubles d'affectation mixte de commerce et de logement, de gabarits R+2 à R+3+T implantés le long de l'axe structurant d'entrée de ville que forme la rue de Stalle;
 - un habitat en ordre continu formé essentiellement de maisons unifamiliales dans des voiries communales secondaires, comme la rue Egide van Ophem;
- une forte densité de bâti, et notamment à proximité des angles, dont celui entre la rue de Stalle et la rue Egide van Ophem, qui est un angle aigu, proche de la parcelle sur laquelle porte la demande;
- la parcelle concernée par la demande est située au n° 216 et comporte actuellement du parking extérieur sauvage ainsi qu'un volume pavillonnaire, octroyé par le permis d'urbanisme n° 16-33727-1998, d'un seul niveau accessoire au commerce situé quant à lui sur la parcelle voisine, n° 206 à 212;
- ce pavillon est implanté fortement en retrait par rapport à la voirie;
- ces deux parcelles forment un ensemble avec un commerce, des zones d'atelier, d'entrepôt et de parking extérieur accessible via une entrée cochère;
- le bâtiment commercial à front de voirie a été bâti au début des années 2000 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-35317-2001;
- la parcelle mitoyenne de gauche, n°204 est occupée par un immeuble à appartement, de typologie plus ancienne et de gabarit R + 3 + Toiture à versants. Cette parcelle est dansement bâtie. Le bâtiment principal est légèrement plus bas;
- la parcelle mitoyenne de droite, n°222 a récemment été construite par un immeuble mixte de bureau et de logements;
- l'ensemble des deux parcelles comporte peu de surfaces plantées et est en effet, en dehors des constructions, imperméabilisée par des chemins d'accès carrossables et des surfaces de parking;

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

- Le programme prévoit l'extension du volume du commerce sur la parcelle n°214-216 avec l'ajout de 4 logements, un niveau supplémentaire dédié au commerce et une extension des bureaux sur le dernier niveau;
- La demande porte également sur la modification du pavillon, en réduisant sa surface et en le reliant via une couverture au nouveau bâtiment;

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

- Bien que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité en application du PRAS concernant les affectations en zone de forte mixité, articles 4.1 et 4.2, l'article 0.6 du PRAS en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot, n'est quant à lui, pas applicable;
- En effet, les actes et travaux réalisés en intérieur d'îlot, consistent à en améliorer la situation, en réduisant l'emprise du pavillon, en supprimant les emplacements de parking extérieurs illicites et en restituant des zones en pleine terre végétalisées;
- Il est également à noter que les emplacements de parking sur la parcelle du n°206 à 212 sont existants en situation de droit et leur nombre n'en sera pas augmenté, les emplacements seront mutualisés pour le commerce et pour les 4 logements, permettant de ce fait, d'augmenter la surface de pleine terre sur la parcelle concernée par la demande;

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

- en matière de programme :
 - les affectations existantes sont maintenues et/ou agrandies en plus de l'ajout d'une affectation de logement pour 4 unités d'habitations;
 - suite aux modifications apportées au pavillon de jardin, celui-ci sera utilisé pour exposer le mobilier d'extérieur et reste de ce fait, l'accessoire du magasin principal;
 - l'extension du magasin au rez-de-chaussée est directement accessible depuis l'espace public, via quelques marches, à l'instar de l'ancienne entrée du magasin existant;
 - la connexion entre les espaces de vente existants et projetés des rez-de-chaussée et 1^{er} étage se fait via une ouverture sur le palier du 1^{er} étage, le rez-de-chaussée, assurant quant à lui la connexion verticale et l'accessibilité vers l'intérieur d'îlot et des parking;
 - les logements qui sont situés aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, répondent aux dispositions prévues par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ainsi qu'au Code civil en matière de servitudes de vues, par rapport aux terrasses en façade arrière;
 - deux des logements sont adaptés aux personnes à mobilités réduites et sont conçus de plein pied et directement accessibles par rapport à la cage d'ascenseur;
 - les deux autres logements sont traités en duplex;
 - chaque appartement dispose d'un espace extérieur via une terrasse orientée plein Sud;
 - ces logements présentent également une mixité au niveau du programme en proposant un nombre de chambre variant de 1 à 3;
 - le 4^{ème} étage est occupé par les bureaux étendus et accessible également via la cage de circulation verticale commune;
 - suivant la CASBA, la surface disponible est de 37902 m² et de ce fait, l'augmentation de surface de cette affectation, est possible;
 - le pavillon transformé est au profit de l'extension du commerce, en proposant un show-room des mobilier de jardin en les mettant en scène dans un environnement de jardin ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension du magasin se fait sur la parcelle voisine du bâtiment existant;
 - le pavillon existant est rénové et réduit en profondeur au profit d'un aménagement paysager ;
 - la volumétrie arrière de l'extension, en toitures plates à des hauteurs différentes, et les transformations au niveau du pavillon, permettront la mise en place de toiture végétalisées de type extensives, offrant non seulement une finition esthétique mais également une temporisation du rejet des eaux pluviales au sein de l'égout public;
 - la liaison entre le nouveau bâtiment et le pavillon transformé se fait via un auvent à toiture végétalisée;
 - cependant, bien que la profondeur du nouveau bâtiment, soit conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, les dépassements ont un impact en matière de vues plongeantes et de sensation d'enclavement pour les parcelles situées rue Egide Van Ophem ;
 - de ce fait, il y a lieu de retravailler la façade arrière afin de limiter ces nuisances, en reculant la façade et en supprimant l'ensemble des terrasses dépassantes ;

- la prolongation du bâtiment existant, à partir du 1^{er} étage, en façade arrière, doit se faire dans le même plan, tout en proposant un retour du périmètre bâti, aligné sur la profondeur du bâtiment mitoyen de droite, et ce à 7m du point le plus proche du bâtiment mitoyen de droite, le rez-de-chaussée peut quant à lui rester tel que proposé ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les abords de l'extension et du pavillon, comporte une surface de pleine terre augmentée due aux modifications apportées ainsi que grâce au réaménagement paysager et plantation de nouveaux arbres;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la zone du parking existant d'environ 14 places, sur la parcelle n° 206 à 212 sera mutualisée pour le commerce et pour les logements, et sera reliée à l'autre parcelle, comportant les nouveaux logements, via une baie dans le mur de séparation de jardin;
 - cette mutualisation du parking permet de ne pas déroger à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de nombre d'emplacements de parking à prévoir pour un immeuble de logements multiples;
 - cependant, les plans et la demande comportent des erreurs et les 6 emplacements mentionnés en fond de parcelle ne sont pas prévus et doivent être retirés des plans et de la demande de permis d'urbanisme ;
 - il est prévu 4 zones de stockage des vélos, l'une existante au niveau de la porte cochère vers le parking et les autres seront prévues, à proximité de la voirie dans le nouveau bâtiment et deux espaces à proximité des parkings extérieurs, et pour une capacité totale de 33 vélos;
 - en matière d'accessibilité, il est également à noter la présence en voirie de plusieurs lignes de transports en commun;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - du point de vue des façades, des ouvertures et de l'esthétique :
 - L'extension se fait dans le style d'origine du bâtiment existant, via la prolongation de la même toiture courbe et de l'utilisation du même langage et même matériaux du recouvrement des façades et du format des baies;
 - Les matériaux consistent en un parement de pierre bleue couronnée d'une toiture en zinc à joints de bout de teinte grise et des châssis en aluminium thermolaqué gris anthracite;
 - La façade arrière, quant à elle, alterne divers recouvrements : panneaux architecturaux blancs à la liaison entre le bâtiment existant et l'extension, de bardage en bois brûlé pour le volume des séjours et d'enduits gris du côté de volumes se raccordant sur le bâtiment mitoyen du 222 rue de Stalle;
 - Il est prévu l'ajout de fenêtres de toit pour augmenter l'apport en éclairage naturel au niveau de l'étage de bureaux;
 - Le pavillon transformé est aussi recouvert de bois brûlé afin de s'harmoniser avec l'ensemble, et ce avec des châssis identiques à ceux du magasin existant, à savoir, en aluminium thermolaqué gris anthracite;
 - Le traitement des façades visibles depuis l'espace public, se faisant dans le respect de la typologie originelle et celui en façade arrière et non visible depuis l'espace public, n'étant pas soumis à permis d'urbanisme mais cohérent avec l'ensemble et dans le respect de l'intérieur d'ilot, ne suscitent aucune objection et peuvent être envisagés;
 - du point de vue technique :
 - Les façades sont isolées et les toitures végétalisées afin d'atteindre les normes actuelles en matière de performances énergétiques;
 - Au regard de la nouvelle surface, il y a lieu de se référer à l'article 11 du RCU en matière de gestion des eaux pluviales;
 - Bien qu'il soit proposé une toiture végétalisée et que l'eau de pluie est récupérée pour une réutilisation au niveau des communs et de l'arrosage du nouveau jardin, la demande n'est pas conforme au RCU en matière de gestion des eaux pluviales;
 - En effet, il y a lieu de prévoir des volumes de rétention et de temporisation (citerne et bassin d'orage) et d'indiquer les systèmes d'exutoires, de raccordement et via un ajustage à débit limité;
 - Considérant la présence, dans la rue de Stalle, de l'Ukkelbeek et le projet communal de le séparer du réseau d'égouttage dans le futur, il y a lieu de prévoir pour la gestion des eaux du

site, un réseau séparatif total, c'est-à-dire un réseau qui prévoit 2 systèmes séparés (eaux claires – eaux usées) et ce, jusqu'au collecteur ;

- Le site est infraction de permis d'environnement, il y a lieu d'introduire une demande de permis d'environnement de classe ID ;

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

- application de la prescription particulière 4.1 du PRAS (superficies de plancher de bureaux comprise entre 1000 et 3500 m²) et application de la prescription particulière 4.2 du PRAS (implantation d'un grands commerces spécialisé de moins de 3500 m²) :
 - bien que la surface allouée au commerce et au bureau soit augmentée et dépasse les seuils prévus par le PRAS en zone de forte mixité, l'ajout de surfaces allouées au logement, permet de répondre à la demande au sein de ce quartier, et ce même si la surface allouée au logement est inférieure à 50% de la surface totale;
 - il est également à noter que la demande prévoit de supprimer des espaces résiduels apparentés à des friches et de restructurer la skyline le long de l'espace public, répondant de ce fait à l'article 4.4 du PRAS, permettant de déroger aux prescriptions en zone de forte mixité;
 - d'autant plus que les nouvelles constructions environnantes, comportent principalement du logement, augmentant de ce fait le nombre de logements de manière conséquente dans cette zone qui était jusqu'alors principalement occupée par du commerce de gros ou de grande surfaces commerciales spécialisées, des bureaux et des entrepôts avec des logements vétustes et ne répondant plus aux normes actuelles;
 - de ces faits, la répartition de 11% de logement, 21% de bureaux, 43% de grand commerce spécialisé et 24% d'espace de stockage, est envisageable;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - le léger dépassement par rapport à l'immeuble mitoyen de gauche, n°204, est une situation de droit;
 - afin de proposer un agrandissement suivant les lignes directrices du bâtiment existant, l'extension dépasse en hauteur la hauteur du bâtiment mitoyen de droite, n°220;
 - cette dérogation est d'autant plus soulignée par la proposition d'une structure verticale, correspondante à la structure existante, présente du côté gauche en mitoyenneté avec le n°204, et ce bien que la toiture courbe permette d'atténuer la visibilité du dépassement en hauteur depuis l'espace public;
 - il est à noter que ce dépassement en hauteur reste minime, environ 2m, constitue une rupture cohérente de la skyline générale de ce tronçon de la rue de Stalle et n'est pas susceptible d'induire de nuisance pour le bien mitoyen de droite, considérant que ce dernier ne comporte aucune ouverture en façade avant;
 - le bâtiment étant situé au Nord des jardins des habitations sises rue Egide Van Ophem, au regard de la course du soleil, l'extension du bâtiment tel que proposé, n'est susceptible d'induire une perte d'ensoleillement au niveau de cet intérieur d'îlot;
 - d'autant plus que l'extension reste sensiblement compris dans le gabarit du bâtiment mitoyen de droite et qui bloque déjà les vues des parcelles situées rue Egide Van Ophem;
 - de ces faits, la dérogation à la hauteur est acceptable;

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

- réduire la profondeur de la façade arrière, en prévoyant la prolongation de la façade arrière, à partir du 1^{er} étage, dans le même axe que la façade existante, jusqu'à 7m du point le plus proche du bâtiment mitoyen de droite et en proposant un recul aligné sur le gabarit de ce bâtiment, le rez-de-chaussée, quant à lui peut être maintenu tel que proposé ;
- répondre aux conditions du service Technique de la Voirie afin de répondre au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales;
- prévoir pour la gestion des eaux du site, un réseau séparatif total avec deux systèmes séparés, eaux claires et eaux usées, et ce jusqu'au collecteur ;
- retirer des plans les 6 emplacements de parking, qui ne sont pas prévus dans la demande ;
- introduire un permis d'environnement de classe ID ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §5 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de l'enquête publique ;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant que la demande est régie par les dispositions suivantes :

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

1. *magasins pour la vente au détail dont les locaux destinés à la vente et les locaux attenants à ceux-ci et servant de dépôts de marchandises ont une surface totale d'au moins de 1000 m²;*
2. *foires commerciales et salles d'exposition;*

Considérant qu'URBAN et BE émettent une objection supplémentaire :

Considérant les nuisances générées par le nouveau bâtiment à rue, en termes de vue et d'emprise au sol ;
Considérant la nécessité d'augmenter la pleine terre sur la parcelle après implantation du nouveau bâtiment à rue ;

Considérant la nécessité de préserver le calme en intérieur d'îlot et de ne pas utiliser le jardin à des fins commerciales ;

Considérant les risques d'inondation liés à la vallée de l'Ukkelbeek et l'importance d'augmenter les surfaces d'infiltration d'eaux de pluie sur la parcelle ;

Considérant qu'il est opportun de renforcer la parcelle en matière de biodiversité en y plantant notamment des arbres à haute tige d'essences indigènes ;

Considérant qu'il est opportun de renoncer au pavillon arrière et de créer un jardin de pleine terre ;

Considérant qu'il serait opportun d'affecter le jardin arrière à un jardin collectif aux logements présents au sein du projet ;

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

Avis FAVORABLE conditionnel non unanime, majoritaire de la Commune d'Uccle et minoritaire de URBAN et BE à la condition supplémentaire de démolir le pavillon de jardin et de créer un jardin de pleine terre, ce qui nécessite de consulter le fonctionnaire délégué ;

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/09/2022
objet n° 09

Dossier 16-46582-2022 - Enquête n° 147/22

Demandeur : Monsieur et Madame Michel VanCamp et Astrid Winssinger

Situation : Rue de la Cueillette 52

Objet : construire une annexe en façade avant (agrandissement du garage et création d'un local vélo au sous-sol + agrandissement du bureau au rez-de-chaussée)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46582-2022 introduite en date du 19/07/2022 par Monsieur et Madame Michel VanCamp et Astrid Winssinger;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une annexe en façade avant (agrandissement du garage et création d'un local vélo au sous-sol + agrandissement du bureau au rez-de-chaussée) sur le bien sis Rue de la Cueillette 52;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 5 QUARTIER DU KRIEKENPUT - approuvé par arrêté royal en date du 06/06/1953 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°3.D qui prescrit « profondeur maximum de bâtisse : 11m », en ce que le projet rajoute 3m en zone avant par rapport au 11m existant;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2022 au 08/09/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

19/07/2022 : dépôt de la demande;

25/07/2022 : accusé de réception d'un dossier complet

25/08/2022 au 08/09/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/09/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier résidentiel, constitué uniquement d'habitation isolées ou jumelées de type « villa à caractère rural »;
- La maison (n°52) sur laquelle porte la demande est une villa isolée, unifamiliale, de gabarit R+1+toiture à versants et accueille un garage en sous-sol accessible via un accès carrossable étroit (3,05m) entouré de murs de soutènement retenant les terres des jardinets périphériques;
- La porte d'entrée de la maison s'inscrit au sein de la façade latérale de gauche au niveau du rez-de-chaussée et est accessible via un escalier extérieur inscrit dans le profil du terrain;
- Les parcelles mitoyennes accueillent également des maisons 4 façades de gabarit similaire et implantées en recul par rapport à l'alignement;

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

- La construction d'une extension en façade avant :

- Au sous-sol : agrandissement du garage et création d'une zone pour les vélos;
- Au rez-de-chaussée : agrandissement du bureau et création d'une terrasse sur la toiture de l'extension proposée en sous-sol;
- L'élargissement de la zone d'accès carrossable;

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

- en matière de programme :
 - le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation :
 - en offrant une largeur confortable (3,00m) pour la baie d'accès au garage afin de pouvoir y stationner une voiture (ce qui n'est pas possible actuellement 2,45m);
 - en agrandissant le sous-sol afin d'offrir davantage d'espaces de rangements au sein de cette habitation ne présentant pas de grandes caves ni de grenier;
 - en offrant un local vélo pour la famille facilement accessible depuis l'extérieur;
 - en agrandissant le bureau existant côté rue afin d'offrir une zone confortable à l'habitant afin de pouvoir travailler (et télétravailleur) dans un espace de qualité;
 - en offrant une petite terrasse en contact avec le bureau;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension ne déroge pas au Plan particulier d'Aménagement du Sol n°5bis dans laquelle elle s'inscrit qui prévoit un recul de minimum 5m par rapport à l'alignement pour la zone de bâtisse;
 - le projet propose d'implanter l'extension à 5m de l'alignement et se conforme donc au règlement en vigueur;
 - cette extension à toiture à versants s'inscrit dans la typologie de la maison existante et s'intègre au cadre bâti environnant;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul conserve une belle surface plantée;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, pour la dérogation au PPAS en matière de profondeur :

- l'extension située en façade avant n'entraînera aucun préjudice pour les propriétés voisines et s'inscrit dans l'esthétique de la maison 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, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol - article n°3D.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/09/2022
objet n° 10

Dossier 16-46552-2022 - Avis de la Commission de concertation

Demandeur : Monsieur Hervé Ollagnier

Situation : Carré Sersté 1

Objet : rénover une maison unifamiliale (construction d'une annexe en façade arrière), aménagement intérieur et construction d'un mur de clôture

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46552-2022 introduite, en date du 05/07/2022, par Monsieur Hervé Ollagnier;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale (construction d'une annexe en façade arrière), aménagement intérieur et construction d'un mur de clôture sur le bien sis Carré Sersté 1;

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

05/07/2022 : dépôt de la demande;

19/08/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/09/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre continu au parcellaire étroit, formé essentiellement de maisons unifamiliales;
- Le Carré Sersté est un chemin à part entière qui démarre depuis la rue des Carmélites vers la rue de Boetendael, et pénètre en oblique dans le cœur de l'ilot;
- La maison dispose d'une orientation Nord en fond et Sud côté du carré Sersté;
- Le bâti du carré comprend des maisons à front de rue qui disposent de courettes situées en avant et un ensemble de 3 maisons mitoyennes disposant d'un jardin aménagé à l'avant;
- La maison n°1 sur laquelle porte la demande est la dernière maison en fond de parcelle qui dispose :
 - d'une largeur de 8,33 mètres et d'une profondeur de 9,18 mètres;
 - d'un rez-de-chaussée contenant les espaces de vie;
 - d'un premier étage contenant deux chambres et une salle de bain;
 - de combles contenant trois chambres, un bureau et une salle de bain;
 - d'une lucarne sur toute la largeur de la façade avant qui a fait l'objet d'un permis 16-6005-1931;
 - d'une cour aménagée en façade arrière (selon le permis 16-6005-1931) et d'un jardin implanté en façade avant;
 - d'une annexe, située à 4,10 mètres du front de rue et le long de la limite mitoyenne avec les maisons n°129, 141, 143 et 145 de la rue de Boetendael, laquelle a fait l'objet d'un permis 16-8497-1934; A l'époque, il s'agissait d'une volière;
- Le couvert végétal des autres espaces extérieurs est formé d'arbres, arbustes et de haies sur les limites bordant l'accès piéton ainsi que les jardins;

- La maison présente une limite mitoyenne avec sept autres parcelles due à son implantation au cœur de l'îlot;
- La maison de droite (n°2 Carré Sersté) est une maison mitoyenne, présentant une typologie similaire à la maison faisant l'objet de la demande et qui est reprise à l'actualisation permanente de l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE) car elle présente un intérêt artistique, esthétique, historique et urbanistique;
- La maison de gauche (n°129 rue de Boetendael) s'implante sur une parcelle triangulaire et étroite; elle est reprise à l'inventaire de l'architecture industrielle (AAM - 1980-1982) et à l'actualisation permanente de l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE) pour son intérêt artistique, esthétique, historique, scientifique, social, technique et urbanistique;

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

- La mise en conformité :
 - extension effectuée en façade arrière entre 1944 et 1953;
 - extension effectuée à mi niveau, entre le premier étage et les combles, entre 1935 et 1944;
 - construction d'une lucarne en façade arrière, entre 2004 et 2009;
 - démolition d'une partie du mur porteur au rez-de-chaussée;
- La construction d'un mur de clôture le long de la limite mitoyenne de gauche;
- Un réaménagement intérieur sera effectué afin d'agrandir les chambres et les espaces de vie; Pour ce faire, des cloisons seront démolies; Toutefois, cette intervention n'est pas soumise à permis car elle respecte l'article 9 2° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme;

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

- La demande vise à mettre en conformité les différents travaux effectués au cours du temps. Elle prévoit également la construction d'un mur de clôture le long de la limite mitoyenne de gauche afin de limiter le vis-à-vis avec les voisins;
- Les travaux effectués dans la maison contribuent à améliorer l'habitabilité de la maison en terme de qualité spatiale et en terme de confort;
- Toutefois, l'environnement bâti présente déjà une promiscuité importante au cœur de l'îlot; La construction d'un mur opaque le long de la limite mitoyenne réduirait l'apport en lumière naturelle et enclaverait en plus les zones de jardin des maisons voisines;
- Afin d'éviter toute densification au cœur de l'îlot, il y a lieu de préserver la haie haute, présentant une épaisseur de 30 à 60 cm et une hauteur maximale de 1,90m;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - En ce qui concerne l'extension construite en façade arrière, en 1944 et 1953 :
 - Une extension, présentant un gabarit R+toiture plate et faisant la largeur totale de la maison, a été construite en façade arrière, au niveau du rez-de-chaussée, sur toute la profondeur de la parcelle;
 - Elle contient une buanderie, une toilette, un vestiaire et une partie du séjour;
 - Ces espaces sont éclairés par une verrière et des coupoles;
 - En ce qui concerne les aménagements au rez-de-chaussée :
 - Les cloisons séparant le séjour, le hall et la salle à manger seront démolis afin de créer une seule pièce. La porte, aménagée dans le mur porteur séparant la cuisine de la salle à manger, sera agrandie afin d'intégrer la cuisine aux espaces de vie;
 - Les modifications effectuées au rez-de-chaussée ainsi que l'extension construite en façade arrière peuvent s'envisager au regard d'une amélioration de la qualité spatiale et du confort des habitants;
 - En ce qui concerne l'extension située à l'entresol, construite entre 1935 et 1944 :
 - Une extension a été construite à l'entresol du premier étage et des combles. Il s'agit d'un volume à toiture plate, présentant une largeur d'un mètre, une profondeur de 2 mètres et une hauteur de 2,35 mètres;
 - Ce volume contient une toilette supplémentaire, nécessaire pour une maison de cinq chambres;
 - Cette extension peut s'envisager car elle contribue à une amélioration du confort de la maison;
 - En ce qui concerne la lucarne :
 - Une lucarne, de 2,80 mètres de largeur et 1,85 mètre de hauteur, a été construite sur le versant arrière de la maison;
 - Elle apporte de la hauteur et de la lumière naturelle dans la chambre aménagée sous les combles;

- La construction de cette lucarne permet de respecter les normes d'habilité imposées par le Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La demande prévoit également de construire un mur de clôture de 2,20 mètres le long de la limite mitoyenne de gauche afin d'éviter les vis-à-vis avec les voisins;
 - Actuellement, une haie haute est implantée le long de la limite mitoyenne;
 - Considérant que la maison est mitoyenne avec des parcelles peu profondes, contenant des jardins étroits, la construction d'un mur opaque le long de la limite mitoyenne réduirait l'apport en lumière naturelle, enclaverait en plus les jardins voisins et augmenterait la densité en intérieur de parcelle;
 - Il y a lieu de prévoir une haie dense permettant de préserver l'intimité de chacun ainsi que le passage de la petite faune;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
 - application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - Cette maison est inscrite à l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE) car elle présente un intérêt artistique, esthétique, historique et urbanistique;
 - Les aménagements prévus par la demande sont surtout des aménagements intérieurs qui n'ont pas de conséquence sur la façade avant de la maison;

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

- préserver la haie haute, présentant une épaisseur de 30 à 60 cm et une hauteur maximale de 1,90m ;
- 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'elles ne concernent que la zone de jardin .;
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de préserver la perméabilité en intérieur de parcelle ;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/09/2022
objet n° 11

Dossier 16-46459-2022 - Enquête n° 124/22

Demandeur : S.P.R.L. A.S.K.N.L. c/o Madame Sanaa Boulakjar

Situation : Chaussée d'Alseberg 639

**Objet : changer l'affectation d'une ancienne boulangerie en une sandwicherie/
petit-déjeuner (Horeca) ne nécessitant pas de travaux structurels**

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46459-2022 introduite en date du 13/05/2022 par la S.P.R.L. A.S.K.N.L. c/o Madame Sanaa Boulakjar;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation d'une ancienne boulangerie en une sandwicherie/petit-déjeuner (Horeca) ne nécessitant pas de travaux structurels sur le bien sis chaussée d'Alseberg 639;

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

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

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

Considérant que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et se conforme au RRU;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement Communal d'Urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2022 au 08/09/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

13/05/2022 : dépôt de la demande;

01/07/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2022 au 08/09/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/09/2022 : 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 :

- L'immeuble de commerce et de logements sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la chaussée d'Alseberg, non loin du croisement qu'elle forme avec la rue Joseph Bens (située au Nord) et s'implante en face de la rue du Doyenné;
- Le site est localisé un peu plus haut que le noyau commercial dynamique du centre de la Commune;
- Les logements situés aux étages disposent d'un accès distinct de celui du commerce;
- La demande concerne exclusivement le rez-de-chaussée;
- L'entièreté de la parcelle est construite au rez-de-chaussée : cette situation constitue la situation existante de droit qui est reprise dans les plans de permis de 1985 - PU n°16-29472-1985 : transformation;

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

- La transformation d'un commerce (Boulangerie) en sandwicherie/boulangerie avec consommation sur place (Horeca);

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

- en matière de programme :
 - en zone d'habitation, le PRAS précise ceci « **2.3.** En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m² »;
 - le rez-de-chaussée occupé par le commerce présente une superficie de 90m²;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - aucune modification du volume n'est prévue;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les plateformes (toitures) du commerce ne sont pas végétalisées et sont disgracieuses pour les vues depuis les logements aux étages : il serait judicieux que le propriétaire de l'immeuble améliore la situation;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le projet n'est pas soumis à l'avis du SIAMU. L'arrêté précise ceci : « **c) la modification de la destination ou de l'utilisation d'un local ou de plusieurs locaux totalisant une superficie de plancher inférieure à 100 m² »;**
 - le rez-de-chaussée occupé par le commerce présente une superficie de 90m²;

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 l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit :

- L'utilisation de cet espace commercial en espace permettant la restauration sur place (HoReCa) est à encourager dans une zone à proximité immédiate d'un liseré de noyau commercial et à proximité d'autres petits commerces;
- La note explicative précise que la nouvelle enseigne présentera des dimensions de 4,20mx0,70m et ne dépassera donc pas la largeur de la vitrine commerciale et se conformera au règlement régional d'urbanisme en la matière;

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

- Se conformer au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux en ce qui concerne l'installation technique et les cheminées (article 15) :
 - §1. *La pose d'installations techniques (appareils de chauffage, conditionnement d'air, antennes paraboliques,...) et l'installation de conduits de cheminées (hottes de cuisine, évacuation de sèche-linge ou autres appareils de ventilation,...) est interdite en façade avant des immeubles de commerces ou des immeubles mixtes. Ces installations peuvent être autorisées en façade arrière pour autant qu'elles s'intègrent harmonieusement à celle-ci (matériaux, couleurs,...). En outre, ces installations doivent être positionnées de manière à ne pas perturber la qualité des abords et à ne pas porter atteinte à la qualité résidentielle de l'immeuble et du voisinage.*
 - §2. *Les cheminées, conduits d'évacuation de gaz, fumées ou vapeurs, saturées ou non, se situent au sein du volume bâti.*
 - *Leur exutoire se situe au-dessus du niveau du toit ou du faîte de celui-ci s'il s'agit d'un toit à versants.*
 - §3. *Les cheminées, conduits d'évacuation de gaz, fumées ou vapeurs, saturées ou non, doivent être positionnés de manière à ne pas perturber la qualité des abords et à ne pas porter atteinte à la qualité résidentielle de l'immeuble et du voisinage.*
 - §4. *Les cheminées, conduits d'évacuation de gaz, fumées ou vapeurs, saturées ou non, débouchant d'une annexe à un bâtiment principal doivent rejoindre la façade arrière du bâtiment principal.*
 - §5. *Les filtres des hottes et les appareils de conditionnement d'air sont maintenus en parfait état d'entretien. Leurs mécanismes d'extraction sont équipés de dispositifs d'atténuation du bruit, des vibrations et des odeurs. Ils ne nuisent pas à la qualité d'habitabilité 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.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/09/2022
objet n° 12

Dossier 16-46464-2022 - Enquête n° 126/22

Demandeur : Monsieur David Gutman et Madame Daria Iourtchenko

Situation : Drève Pittoresque 45

Objet : Mettre en conformité les abords de la zone de recul et la construction d'une cabane de jardin

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46464-2022 introduite, en date du 18/05/2022, par Monsieur et Madame David Gutman et Daria Iourtchenko;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité les abords de la zone de recul et la construction d'une cabane de jardin sur le bien sis Drève Pittoresque 45;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol « PPAS N° 48bis &ter QUARTIER SUD-EST », ayant fait l'objet d'un arrêté du Gouvernement de la région bruxelloise en date du 10/06/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

○ application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :

- non-respect de l'article n°12.0 qui prescrit "*La zone de recul est une zone d'une profondeur de 5m minimum (8m en cas de lotissement) de l'alignement au front de bâtisse côté voirie, exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager, à l'accès des entrées particulières, au chemin carrossable et l'aire de manœuvre. 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. Les plantations à hautes tiges sont obligatoires à raison d'un arbre à haute tige par 25 m² et cela sur une partie qui ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone. Les descentes vers les garages dans les zones de recul et les espaces libres latéraux, sont uniquement autorisées avec une pente de 4% maximum partant de plain-pied avec le trottoir à rue et sur une distance de 5m à partir de l'alignement, et avec un recul par rapport aux limites parcellaires de minimum 2,50m. L'aménagement détaillé de la zone de recul devra figurer aux plans de la demande de permis de bâtir.*", en ce que la cabane destinée au rangement des vélos est située dans la zone de recul et que la zone de stationnement est située au-delà des 5 mètres;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08 au 08/09/2022 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 :

18/05/2022 : dépôt de la demande;

30/05/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/06/2022 : réception des compléments;

16/06/2022 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

01/07/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08 au 08/09/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/09/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composé en ordre ouvert, bâti de villas implantées en zone de recul, isolées ou jumelées;
- Dans ce quartier, la Drève Pittoresque est étroite et ne comprend pas de zone de stationnement;
- La maison n°45 sur laquelle porte la demande a été transformée suite au permis d'urbanisme n°16-44569-2019. Il a, entre autre, autorisé de supprimer le garage situé en sous-sol et accessible par une rampe descendante située en zone latérale et empêchant de jouir du jardin.
L'aménagement d'une zone de stationnement a été autorisée dans la zone de recul;
- Le permis a donc amélioré la qualité des abords en zone latérale et en zone de jardin;
- La maison de droite (n°43) : la maison jumelée de droite comprend une cabane dans la zone de jardin implantée en mitoyenneté;
- Les jardins sont séparés par des haies;
- La zone de recul est également délimitée par une haie et un portail ajouré;
- Le relief est légèrement marqué dans la zone de recul;
- L'aménagement de la zone de recul a été modifié pour placer une cabane de 6m² destinée au rangement des vélos et pour aménager une zone de stationnement, ce que permet le PPAS et le permis d'urbanisme n°16-44569-2019, dans les 5 premiers mètres de la zone de recul. L'aménagement permet cependant au véhicule de dépasser ces 5 mètres, notamment à cause du sens d'ouverture du portail;
- La haie mitoyenne avec la maison jumelée en zone de recul a été remplacée car elle ne se développait pas;
- Le demandeur explique en séance, que les égouts seront relié au réseau de Rhode, le réseau est séparatif sur la parcelle ;

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

- Mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul;
- Mettre en conformité le placement d'une cabane destinée au rangement des vélos pour les cyclistes quotidiens dans ma zone de recul;

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

- en matière de programme :
 - la cabane de 6 m² permet le rangement des vélos et des outils de jardin;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la cabane est placée en zone de recul pour faciliter l'usage quotidien des vélos;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de jardin est entièrement restituée, la zone latérale est également plantée;
 - en zone de recul, la zone de stationnement est plus profonde en raison du sens d'ouverture du portail;
 - le portail prévu au permis devait être coulissant, mais un portail battant a été installé pour ne pas endommager les racines de l'arbre ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison est pourvue d'un emplacement de parking en zone de recul et le rangement de 4 vélos;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la cabane est bardée de planches de pin placées verticalement, autoclavés de teinte noire;

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, la dérogation à l'art.12 du PPAS (aménagement de la zone de recul) :
 - la cabane est implantée dans la zone de recul, à 30 cm de l'axe mitoyen de droite et à 64 cm de l'alignement. Elle est légèrement visible depuis l'espace public;
 - elle n'a pas été placée en zone de jardin car celui-ci est de faible taille et que le PPAS prescrit de l'implanter à minimum 2,50 m des limites parcellaires, ce qui l'aurait située en plein milieu du jardin;

- elle présente une hauteur de 2,45 mètres et dépasse dès lors légèrement la hauteur de ma haie;
- la profondeur de l'emplacement de stationnement dépasse les 5 mètres en raison du sens d'ouverture du portail. Il y a lieu de délimiter de manière pérenne la profondeur à 7 mètres;
- la demande est accompagnée de photographies illustrant dans le quartier des cabanes, carport, serre implantés en zone de recul et visibles depuis l'espace public;
- l'abri pour vélo placé en zone de recul facilite grandement l'usage quotidien des vélos;
- il présente un aspect esthétique de planches autoclavées verticales ;

Vu l'exiguïté du jardin arrière et le fait qu'il soit situé un niveau plus bas que le niveau de la rue ;

Vu l'absence de réclamations de la part des riverains;

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

- Limiter la profondeur de la zone de stationnement à 7 mètres par une zone de plantation de pleine terre de 3 mètres de large;

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°12.0.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/09/2022
objet n° 13

Dossier 16-46308-2022 - Enquête n° 125/22

Demandeur : S.P.R.L. OJ IMMO c/o Monsieur Ousmane Bathily

Situation : Avenue Winston Churchill 153

Objet : régulariser le changement d'affectation d'un espace sis au rez-de-chaussée coté rue et régulariser le remplacement de la porte de garage par une porte-fenêtre vitrée + proposer la transformation d'un local de rangement (au rez-de-chaussée côté rue) en un bureau pour profession libérale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46308-2022 introduite, suite au procès-verbal d'infraction n° PV N° U2017/10 dressé le 02/05/2017, portant sur la modification du nombre de logements, la création d'un studio au rez-de-chaussée avant, la modification de la façade avant et le remplacement de la porte de garage par un châssis avec porte d'entrée du studio, en date du 03/02/2022, par la S.P.R.L. OJ IMMO c/o Monsieur Ousmane Bathily;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à régulariser le changement d'affectation d'un espace sis au rez-de-chaussée coté rue et régulariser le remplacement de la porte de garage par une porte-fenêtre vitrée + proposer la transformation d'un local de rangement (au rez-de-chaussée côté rue) en un bureau pour profession libérale sur le bien sis avenue Winston Churchill 153;

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

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°0.12, 3° du plan régional d'affectation du sol, en matière de superficie. La surface de bureau complémentaire proposée au rez-de-chaussée, affectée à une profession libérale ou à une entreprise de services intellectuels, dépasse les 15% autorisés de la superficie de plancher de l'immeuble concerné;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2022 au 08/09/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *opposition ferme des 4 copropriétaires de l'immeuble : il y a déjà une profession libérale dans le local arrière qui entraîne des désagréments et des va-et-vient dans l'immeuble + demande de vérification de l'affectation de ce local en façade avant*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

03/02/2022 : dépôt de la demande;

03/05/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/06/2022 : réception des compléments;

13/06/2022 +1j (à calculer) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

01/07/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

25/08/2022 au 08/09/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/09/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 01/07/2022 et non émis à ce jour. Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu formé de maisons de maître et d'immeubles à appartements plus récents;
- La maison sur laquelle porte la demande présente un caractère patrimonial important par la qualité de sa façade;
- Elle a fait l'objet de plusieurs permis en vue de sa division en 3 logements, avec transformation en façade arrière afin de la doter de grands espaces ouverts et du confort actuel;
- Le jardin se situe un niveau plus haut que le niveau d'entrée du côté de l'avenue;
- L'immeuble se compose comme suit, suivant les dernières situations existantes de droit :
 - Au rez-de-chaussée, à niveau avec l'avenue Winston Churchill, en partie avant : un garage à l'avant, suivi d'un rangement pour vélos (PU 16-36149-2003);
 - Au rez-de-chaussée, à niveau avec l'avenue Winston Churchill, en partie arrière : un bureau donnant sur une cour anglaise et le jardin, avec salle d'attente et kitchenette (PU 16-44237-2018);
 - Au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre (PU 16-44237-2018);
 - Au 2^{ème} étage : un appartement une chambre avec terrasse, escalier et passerelle à l'arrière, menant au jardin en fond de parcelle (PU 16-35745-2002 et PU 16-40264-2011);
 - Au 3^{ème} étage et sous les combles : 1 duplex 3 chambres (PU 16-36149-2003);
- En 2016, l'immeuble a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (n°16-42929-2016) qui est restée sans suite et qui visait à mettre en conformité 2 emplacements de parking en zone de recul;
- Un courrier officiel du service de l'Urbanisme de la Commune d'Uccle, en date du 27/06/2017, atteste que l'espace de stationnement situé en zone de recul a bien été autorisé et invite le demandeur du permis d'urbanisme 16-42929-2016 à réaliser quelques aménagements;
- Un courrier officiel du service de l'Urbanisme de la Commune d'Uccle, en date du 07/08/2018, atteste que les aménagements réalisés dans l'espace de stationnement situé en zone de recul, sont conformes;
- L'aménagement de la zone de recul est donc licite et ne fait pas partie de la présente demande;
- Les 2 emplacements existants ont été vendus à des propriétaires d'appartements situés dans l'immeuble;
- En 2018, l'immeuble a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (n°16-44237-2018) autorisant le changement d'affectation d'une partie d'un logement en un bureau indépendant, au niveau du rez-de-chaussée à l'arrière du bâtiment, donnant sur une cour anglaise. Un bureau indépendant occupe donc déjà l'arrière du rez-de-chaussée. La demande actuelle est identique mais pour la partie avant du rez-de-chaussée;
- En date du 02/05/2017, le procès-verbal d'infraction PV U2017/10, a été adressé à Madame Dominique Pimpurniaux, concernant la modification du nombre de logements, la création d'un studio dans le rez-de-chaussée avant, la modification de la façade avant et le remplacement de la porte de garage par un châssis avec porte d'entrée pour le studio aménagé en infraction;
- D'après le permis d'urbanisme n°16-44237-2018, le bureau autorisé à l'arrière du rez-de-chaussée totalise 60 m², soit déjà presque 13,2% des 454 m² que totalise l'immeuble de logements;
- L'immeuble concerné par la demande est repris à l'inventaire Iris monument;

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

- La suppression du studio en infraction aménagé en partie avant du rez-de-chaussée de l'immeuble;
- Le changement d'affectation d'un local vélo et d'un garage (situation existante de droit), en bureau pour profession libérale ou bureau pour un indépendant qui dépasse le seuil des 15% autorisés au PRAS;
- La création d'un wc indépendant et d'une kitchenette nécessaires au bureau;
- La régularisation du châssis en PVC blanc en façade avant au niveau du rez-de-chaussée, servant également d'entrée indépendante pour le bureau proposé, ne respectant pas les divisions, ni les caractéristiques initiales;
- La zone de stationnement (2 emplacements) sur la zone de recul a fait l'objet d'une autorisation par la Commune (voir courrier officiel du service de l'Urbanisme de la Commune d'Uccle, en date du 27/06/2017). La demande ne porte pas sur cette zone;

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 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

- Le programme proposé dépasse le pourcentage de bureau autorisé au point 0.12 3° du PRAS, au sein d'un immeuble de logements, ce qui ne peut s'envisager;
- De plus, la transformation de cet espace en un espace de bureau surdensifie ce bâtiment de manière excessive, entraînant inévitablement des nuisances en matière de mobilité dans le quartier;
- La demande supprime un local vélo commun et un local de rangement (en effet, le garage n'est plus accessible puisque l'emplacement en zone de recul a été vendu à un des copropriétaire), alors que ces locaux pourraient être bien utile à toute la copropriété;
- Le local vélo autorisé en 2003 (PU 16-36149-2003) doit être maintenu, au sein d'un immeuble de 3 logements qui ne bénéficie plus d'aucun local vélo ou de rangement;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :

- Le châssis dénature et appauvrit l'esthétique de la façade au niveau du rez-de-chaussée;
- Le châssis à régulariser doit être remplacé par un châssis respectant les caractéristiques d'origine afin de ne pas dénaturer l'immeuble repris à l'inventaire Irismonument;
- Le nouveau châssis peut s'inspirer du plan de l'élévation de la situation de droit de 1911 : Le plan de l'élévation du PU 16-7896-1911, relatif au n°153 et 155, présente la porte de garage telle qu'à l'origine au n°155 et peut également servir d'inspiration pour enrichir le dessin de la nouvelle porte;
- Le nouveau châssis en bois doit respecter, les formes, les cintrages, les divisions et caractéristiques d'origine, parmi celles-ci on notera, les doubles cadres pour les parties fixes, les rejets d'eau sur dormants et ouvrants, les impostes basses pleines et non vitrées.

Il y a donc lieu de remettre les lieux en pristin état et de retrouver un espace de rangement pour vélos/poussettes et un espace de rangement pour la copropriété dans les locaux faisant l'objet de la demande;

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

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

- avoir débuté dans un délai de 2 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 4 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/09/2022
objet n° 14

Dossier 16-46199-2021 - Enquête n° 131/22
Demandeur : Monsieur Laurent Hauwaert
Situation : Vieille rue du Moulin 284
Objet : transformer et rénover une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46199-2021 introduite, en date du 01/12/2021, par Monsieur Laurent Hauwaert;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et rénover une maison unifamiliale sur le bien sis Vieille rue du Moulin 284;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°57 « Quartier Saint-Job-Ham » approuvé par arrêté royal du 21/02/1989 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 dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°IV.2.2 A 2 qui prescrit "Bâtiments annexes", en ce que la toiture de l'annexe est prévue en toiture plate au lieu d'une toiture à versants;
 - non-respect de l'article n°IV.4.1.6 qui prescrit "Aspects esthétiques des constructions" en ce que la lucarne en façade avant dépasse 1,60 m de largeur;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2022 au 08/09/2022 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 :

01/12/2021 : dépôt de la demande;

12/01/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

02/05/2022 : réception des compléments;

01/07/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2022 au 08/09/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/09/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise comme un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la Vieille rue du Moulin se présente comme une artère étroite où les perspectives sont fermées;
- La maison n°284 sur laquelle porte la demande fait partie d'un front bâti de petites maisons mitoyennes;
- La maison se situe dans une des parties de l'îlot en angle aigu entre la Vieille rue du Moulin et la rue du Ham;

- Les limites mitoyennes de la parcelle concernée par la demande ne sont pas rectilignes et la rive de la rue du Ham qui se trouve derrière ces maisons est bâtie uniquement d'une maison sur parcelle au contour irrégulier;
- La parcelle, objet de la demande, se compose d'un jardin, d'un bâtiment principal et d'une annexe;
- La limite du jardin de la parcelle faisant l'objet de la demande est pratiquement parallèle à la rue du Ham;
- La maison concernée par la demande se compose d'un volume principal et d'une annexe (1 niveau) avec toiture à double versants. Sa typologie architecturale se compose d'une façade peint en blanc, de châssis PVC de ton blanc, d'une porte d'entrée en PVC blanc et d'une toiture en tuiles rouge. Une des baies en façade avant a été comblée;
- Le niveau général des jardins est en surplomb du rez-de-chaussée, ce qui a pour effet que l'annexe est fortement enchâssée dans le jardin;
- Le Plan Particulier d'Affectation du Sol situe la cour en zone de bâtisse et d'annexe;
- Le jardin est décalé par rapport à la maison et est fortement en oblique, ce qui ne permet pas de bonne liaison entre les espaces intérieurs et extérieurs;
- La maison de droite (n°286) présente les mêmes caractéristiques d'implantation, de gabarit et de typologie architecturale que la maison visée par la demande. Toutefois, les châssis et porte en façade avant sont de ton gris anthracite;
- La maison de gauche (n°282) présente les mêmes caractéristiques d'implantation, de gabarit et de typologie architecturale que la maison visée par la demande. Toutefois, les châssis et porte en façade avant sont de ton gris clair;

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

- La démolition de l'annexe arrière et la construction d'une nouvelle annexe;
- L'ouverture de la baie comblée en façade avant;
- La mise en place de châssis et de la porte d'entrée en PVC de ton gris anthracite;
- Le réaménagement intérieur des espaces de vie;
- La construction d'une nouvelle lucarne en façade avant;
- L'aménagement d'une mezzanine;

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

- Le programme est légèrement modifié en ce que le bureau du rez-de chaussée est supprimé;
- Le gabarit de l'annexe arrière est légèrement modifié en ce qu'elle est prévue avec une toiture plate;
- La typologie architecturale est légèrement modifiée par le changement de teinte des châssis en façade avant;

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

- La démolition de l'annexe arrière en vue de construire une nouvelle annexe de dimension plus réduite en profondeur n'impacte pas les constructions voisines;
- Cette nouvelle annexe permet de limiter son emprise et de créer une petite terrasse se connectant au jardin en surplomb;
- Le nouvel aménagement du rez-de-chaussée est fonctionnel et permet de mieux connecter les espaces de vie au jardin;
- La mise en place d'une toiture plate au niveau de l'annexe arrière permet de réduire son impact visuel;
- Toutefois, cette toiture plate ne participe pas aux objectifs de développement durable;
- L'aménagement d'une plus grande lucarne au niveau de la toiture permet d'améliorer l'habitabilité de la chambre sous toiture;
- Cette nouvelle lucarne ne porte pas atteinte à la typologie de la façade;
- Toutefois, l'aménagement d'une salle de bain supplémentaire au niveau du 2^{ème} étage réduit les dimensions de la chambre attenante qui ne respecte pas les normes minimales d'habitabilité en ce que la superficie est encore plus réduite en raison de l'installation d'un escalier menant à la mezzanine;
- La modification de la teinte des châssis et l'ouverture de la baie existante en façade avant permettent d'apporter une meilleure lecture de la façade et se raccordent en partie aux façades des constructions voisines;

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

- en matière de dérogations au Titre II du RRU :
 - Article 3 : la chambre du dernier étage présente une superficie de 7 m² qui en partie amputée par l'aménagement d'un escalier;
 - Cette dérogation est peu cohérente et n'est pas acceptable en l'état compte tenu des superficies disponible pour l'aménagement d'une chambre répondant aux normes minimales d'habitabilité;

- en matière de programme :
 - Le programme est conservé en grande partie;
 - Toutefois, l'aménagement d'une mezzanine et d'une salle de bain empiétant sur les dimensions de la chambre du dernier étage ne peut s'envisager;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La réduction de l'implantation de l'annexe arrière répond au bon aménagement des lieux en ce qu'elle améliore les connections avec le jardin et rationalise la fonctionnalité du rez-de-chaussée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le jardin n'est pas modifié et les actes et travaux ne portent pas atteinte à son aménagement;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La modification de la typologie architecturale de la maison par la modification de la teinte des châssis améliore la lecture de la façade et se raccorde davantage à la plupart des constructions voisines;

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'art. 126§11 du CoBAT - dérogation à un PPAS :
 - non-respect de l'article n°IV.2.2 A 2 qui prescrit "Bâtiments annexes", en ce que la toiture de l'annexe est prévue en toiture plate au lieu d'une toiture à versants. La toiture plate permet de réduire son impact visuel. Toutefois sa fonction ne participe pas à la gestion des eaux de pluie et au développement durable;
 - non-respect de l'article n°IV.4.1.6 qui prescrit "Aspects esthétiques des constructions" en ce que la lucarne en façade avant dépasse 1,60 m de largeur. La nouvelle lucarne permet d'augmenter le confort de la chambre attenante;

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

- Prévoir une toiture végétale au niveau de l'annexe afin de répondre aux objectifs de développement durable;
- Redistribuer les surfaces des espaces du 2^{ème} étage afin de réduire la dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU pour la plus petite chambre;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet sont conservées;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à répondre aux normes minimales d'habitabilité et de répondre aux objectifs de développement durable;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la chambre sous-comble doit avoir une superficie confortable;

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;

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol et au Règlement Régional d'Urbanisme, articles n°IV.2.2 A 2 et n° IV.4.1.6 du PPAS n°57 et article 3 du Titre II du RRU, 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 21/09/2022
objet n° 15

Dossier 16-46077-2021 - Enquête n° 127/22

Demandeur : S.P.R.L. Medisch Kabinet Dokter Godelieve Baetens - B.V.B.A. Psychiatrie C/O Madame Godelieve Baetens

Situation : Rue de Calevoet 56 - 58

Objet : diviser une maison unifamiliale mitoyenne n°58 en un studio et un appartement 3 chambres et transformer un atelier en un équipement d'intérêt collectif (espace thérapeutique) en intérieur d'ilot et à l'arrière de la maison n°56

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46077-2021 introduite en date du 09/08/2021 par la S.P.R.L. Medisch Kabinet Dokter Godelieve Baetens - B.V.B.A. Psychiatrie c/o Madame Godelieve Baetens;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser une maison unifamiliale mitoyenne n°58 en un studio et un appartement 3 chambres et transformer un atelier en un équipement d'intérêt collectif (espace thérapeutique) en intérieur d'ilot et à l'arrière de la maison n°56 sur le bien sis rue de Calevoet 56 - 58;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière de 0.6. qui précise « Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité. » en ce que le projet prévoit la transformation d'un atelier en intérieur d'ilot en équipement d'intérêt collectif;
- application de la prescription particulière n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2022 au 08/09/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

09/08/2021 : dépôt de la demande;

19/11/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

01/04/2022 : réception des compléments;

01/07/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

25/08/2022 au 08/09/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/09/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 01/07/2022 et non émis à ce jour. Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte;
- Dans ce tronçon, la rue de Calevoet est étroite et le stationnement y est autorisé du côté pair et accueille principalement des maisons unifamiliales;
- La demande porte sur la transformation de deux biens implantés sur des parcelles différentes :

- La parcelle de gauche accueille une maison unifamiliale n°56 à front de rue et un atelier en intérieur d'îlot (PU n°16-13890-1948);
- La parcelle de droite accueille une maison unifamiliale n°58;
- Elles sont toutes les deux caractéristiques des maisons des années 50 et comportent des pièces de vie au rez-de-chaussée ainsi qu'un garage et les pièces de vie aux étages;
- Les parcelles accueillent des jardins de ville aux dimensions confortables;

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

- La transformation de l'atelier situé à l'arrière de la maison n°56 en équipement d'intérêt collectif (espace thérapeutique);
- La transformation de la maison n°58 en deux unités de logements :
 - Un studio au rez-de-chaussée;
 - Un appartement 3 chambres (logement collectif demandé dans la note explicative) aux 1^{er} et 2^{ème} étages;

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

- en matière de programme :
 - En ce qui concerne le n°58 (division) :
 - La densification du quartier ne peut se faire au détriment de logements pour familles, d'autant que la maison existante n°58 bénéficie d'un beau jardin de ville et s'implante à proximité de nombreux équipements et commerces;
 - En ce qui concerne le n°56 (atelier) :
 - L'application de la prescription générale 0.7 du PRAS admet les équipements dans toutes les zones;
 - Considérant que l'affectation principale (maison en partie avant) n'est pas compromise par les aménagements projetés;
 - Considérant que l'accès se fait via l'entrée cochère de la maison et que la maison conserve un jardin entre la maison et l'atelier;
 - L'aménagement de cet espace en espace thérapeutique peut s'envisager;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet ne prévoit aucunes modifications extérieures;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet ne modifie pas les aménagements des abords;

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

- L'équipement proposé ne portera pas atteinte à l'intérieur de l'îlot. En effet, le programme proposé n'est pas bruyant et ne modifiera en rien la situation actuelle;

En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

- En ce qui concerne la division de la maison n°58 : Les aménagements proposés sont peu qualitatifs :
 - Le projet ne prévoit pas de local vélo facilement accessible comme l'impose le Règlement Régional d'Urbanisme en cas de division de maison,
 - Le projet déroge au norme d'habitabilité en matière d'éclairage au niveau du studio en ce qui concerne la chambre et propose de cloisonner excessivement cet espace du rez-de-chaussée;
 - Le jardin n'est accessible que pour le studio et non pour l'appartement le plus confortable ;
 - La maison présente une superficie limitée de moins de 200m² et ne peut pas être divisée ;
 - La proposition ne répond dès lors pas au bon aménagement des lieux;
- Considérant les explications données en séances et le souhait du demandeur de transformer la maison n° 58 en maison communautaire ;
- Que cette demande est liée à son activité et pourrait dès lors s'envisager ;
- Il y a lieu de conserver la maison et de l'exploiter en maison de type communautaire;
- Il y a lieu donc lieu de revoir les aménagements de manière à proposer une grande salle de séjour et une cuisine confortable en contact avec le jardin, prévoir si possible un local vélo facilement accessible, et aménager des chambres et salles de bain aux étages;
- La réversibilité en maison unifamiliale pourra être faisable le jour où l'activité d'équipement s'arrêtera ;

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

- Ne pas diviser la maison n°58;
- Modifier la demande de permis d'urbanisme (annexe 1), cadre VI : compléter le nombre de chambre en situation projetée pour le logement collectif demandé ;
- Fournir une note explicative qui précise que la demande de logement collectif est liée à l'activité d'équipement d'intérêt collectif qui va se tenir dans l'atelier à l'arrière du n°56 ;
- Modifier les plans et fournir une situation qui réponde au programme désiré ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme d'équipement en intérieur d'ilot peut s'envisager;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la modification de la maison n°58 et ses aménagements intérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de ne pas diviser un bien d'une superficie inférieure à 200m²;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/09/2022
objet n° 16

Dossier 16-46195-2021 - Enquête n° 127/22 - Article 126/1
Demandeur : Monsieur et Madame Adlane Draou et Hafsa Essalhi
Situation : Moensberg 92
Objet : construire une habitation unifamiliale de type 4 façades

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46195-2021 introduite, en date du 01/12/2021, modifiée (documents indicés A et datés du 02/05/2022) le 25/05/2022 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par Monsieur et Madame Adlane Draou et Hafsa Essalhi;

Vu que la demande telle que modifiée vise à construire une habitation unifamiliale de type à 4 façades sur le bien sis Moensberg 92;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 46bis « Fond De Calevoet » (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/10/1996) 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 modifications des caractéristiques;

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°0.B.d qui prescrit "la bâtisse", en ce que le projet prévoit des panneaux en fibres ciment de ton gris au lieu de maçonneries;
- non-respect de l'article n°0.B.j qui prescrit "la bâtisse", en ce que l'accès au garage s'effectue avec une pente de minimum 8,84% ce qui dépasse largement le maximum de 2% prescrit par le PPAS;
- non-respect de l'article n°0.D qui prescrit "les clôtures", en ce que le projet prévoit la construction d'une porte en aluminium dans la clôture;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2022 au 08/09/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le portail d'accès à l'entrée n'est pas clair car le plan ne permet pas de savoir s'il s'agit d'un portillon latéral ou d'un portillon d'accès au garage;*
- *La demande de permis ne fournit aucune indication quant à la largeur de l'emprise à rue pour l'accès au garage dont la largeur semble excessive car elle réduit le nombre d'emplacement de stationnement dans la rue;*
- *La fenêtre latérale de la chambre parentale offre des vues sur la terrasse de la maison n°94 de la rue;*
- *L'abattage d'arbres est considéré comme regrettable et une question apparaît quant à la sauvegarde de plus de 2 arbres;*

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 : 160 jours;

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

01/12/2021 : dépôt de la demande;

16/01/2022 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

20/01/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et détermination de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure :

○ Vivaqua;

24/01/2022 au 07/02/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/02/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

30/03/2022 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

25/05/2022 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

08/07/2022 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade des mesures particulières de publicité - avec supplément de délai de 160 jours;

25/08/2022 au 08/09/2022 : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

21/09/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

○ l'avis du Service Vert sollicité en date du 18/01/2022 et émis le 25/03/2022;

○ l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date 08/07/2022 et émis le 25/08/2022;

Avis favorable sous-condition :

Implantation altimétrique

Principes généraux :

Cotation altimétrique : le projet sera référencé altimétriquement tant par rapport à l'espace public que par rapport aux constructions voisines. A cet effet, le plan d'implantation comportera deux repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque, situés de préférence à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine ou taque d'égout).

L'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir ou accotement devant conserver un profil en long rectiligne sans variation de pente; la pente transversale vers la bordure ne peut excéder 2% (Règlement Régional d'Urbanisme).

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

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

Quant à la présente demande :

Malgré la présence de cotes altimétriques sur une taque d'égout, les plans ne renseignent pas l'altitude du bâtiment à construire par rapport à une référence fixe.

Il est demandé d'indiquer la correspondance entre le niveau du rez et un point fixe (taque, seuil voisin...).

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 :

- d) 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);*
- e) 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;*
- f) 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 :

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

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

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

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 démoissage (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) :

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

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 pas d'infiltration :

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale compris entre 100 et 10 000 m² : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 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 n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car il ne comporte qu'une citerne de contenance insuffisante et aucun volume de temporisation avant infiltration ou rejet à l'égout.

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 18/01/2022 sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise comme un quartier principalement résidentiel;

- Dans ce quartier, le Moensberg est une voirie locale à deux tronçons, dont le plus long est en cul-de-sac et pavé. Sa perspective est densément végétalisée;
- La parcelle cadastrée Section F, n°0198 B P0000, sur laquelle porte la demande est une parcelle non-bâtie et densément végétalisée;
- Du côté des numéros pairs de la voirie, l'ensemble des constructions constituent des habitations unifamiliales isolées implantées en recul de l'alignement;
- Du côté impair de la voirie, l'ensemble des constructions est constitué plutôt d'habitations unifamiliales mitoyennes implantées tantôt en recul de l'alignement tantôt à l'alignement;
- La maison de droite (n°94) :
 - est implantée en recul de l'alignement et présente un gabarit rez-de-chaussée + 1 étage + T;
 - se compose d'un jeu de volume en plan plaçant en recul l'entrée du garage;
 - est située plus haut que la parcelle concernée par la demande;
 - se compose d'une toiture à versants et présente une typologie architecturale qui se compose de parement en briques de teinte rouge/brun et d'une partie d'un volume de toiture en ardoise, d'une porte de garage en acier corten, de menuiseries en bois de teinte naturelle et de différentes formes de châssis;
 - présente une zone de recul qui est totalement imperméabilisée;
- La maison de gauche (n°90) :
 - est une habitation mitoyenne;
 - est implantée en recul de l'alignement de manière isolée, en étant totalement masquée par la végétation qui borde sa propre parcelle;
 - présente un gabarit rez-de-chaussée + toiture à versants qui présente 2 lucarnes;
 - présente des façades parementées en brique de teinte beige;
- L'entièreté de la parcelle visée par la demande est densément végétalisée par une végétation sauvage;
- La voirie Moensberg présente une pente descendante depuis le cul-de-sac vers les voies de chemin de fer;
- Le relief du terrain de la parcelle est en forte pente et présente une déclivité ascendante de l'ordre de 5 mètres entre le niveau de la rue et le haut de la parcelle;

Considérant que la demande modifiée propose les actes et travaux suivants :

Le projet initial a été modifié par une nouvelle version de projet (indice A) qui maintient :

- La construction d'une habitation isolée de typologie à 4 façades, implantée en recul de l'alignement et des limites mitoyennes;
- L'aménagement d'un accès latéral vers l'habitation;
- L'aménagement d'une rampe d'accès en zone de recul pour l'accès au garage;
- L'aménagement d'une terrasse de 42 m²;
- La construction d'une piscine de 24,50 m²;
- L'abattage de tous les arbres de la parcelle sauf 2 arbres (essence frêne) en fond de parcelle;

Le projet modifié (indice A) prévoit les modifications suivantes :

- La suppression de la clôture en aluminium et son remplacement par des haies. Seul le portail d'entrée piéton est conservé en aluminium gris. La hauteur de la haie n'excède pas 1,20 m de hauteur;
- L'ajout d'un étage supplémentaire sous toiture;
- La construction d'une toiture à 4 versants en lieu et place d'une toiture plate avec installation de panneaux photovoltaïques;

Considérant que la demande modifiée se caractérise comme suit :

- Le programme du projet modifié (indice A) est pratiquement inchangé par rapport au projet initial. Toutefois, un étage supplémentaire est aménagé mais celui-ci n'est pas représenté à la même échelle que les plans de réalisation;
- Le gabarit du projet modifié (indice A) est changé par rapport au projet initial dans la mesure où un étage est ajouté. Ainsi la hauteur du bâtiment passe de 9,60 m à 12,12 m au niveau du faîte;
- La typologie architecturale du projet initial est modifiée en ce que le projet modifié (indice A) prévoit un parement de façade en brique de ton blanc, le maintien des panneaux en fibre ciment gris, le maintien des châssis en aluminium gris et la mise en place d'une toiture en ardoise gris;

Considérant que la demande modifiée suscite les considérations générales suivantes :

- La demande telle qu'introduite a fait l'objet d'un avis défavorable lors de la Commission de concertation du 23/02/2022 en raison de l'importante imperméabilisation de la parcelle entraînée par le programme de l'habitation, de l'impact significatif sur le caractère végétal du quartier et de la rupture de typologie architecturale du bien par rapport à celle des constructions du quartier;

- Le projet modifié (indiqué A) tend à :
 - se rapprocher de la typologie des constructions voisines tout en modernisant son aspect (toiture à 4 versants, brique de ton blanc);
 - s'inscrire dans le caractère végétal du quartier par le réaménagement de la zone de recul (suppression du portail métallique au droit de l'entrée parking) et la mise en place d'espaces plantés et d'une haie végétale d'une hauteur d'1,20 m;
 - réduire de moitié le nombre de dérogations au PPAS;
- Toutefois, certains aspects du projet initial inhérent à la complexité du relief de la parcelle ont été conservés. Il s'agit de l'enchâssement du volume construit par rapport au terrain et de la mise en place d'une rampe importante d'accès au parking;
- Si ces derniers éléments sont difficilement compatibles avec les prescriptions du PPAS et le contexte foncier du quartier, d'autres aspects du projet modifié (indiqué A) le sont moins;
- En effet, le maintien d'une importante surface de terrasse et d'une piscine en intérieur d'ilôt ne répond pas aux objections émises lors de la Commission de concertation du 23/02/2022;

Considérant que la demande modifiée suscite les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :
 - le projet modifié (indiqué A) conserve l'important programme de l'habitation et y ajoute un étage supplémentaire mansardé afin de conserver les hauteurs sous-plafond des espaces habitables du 2^{ème} étage;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet modifié (indiqué A) conserve l'implantation du volume principal ainsi que la terrasse et la piscine ce qui n'est pas compatible avec le bon aménagement des lieux et ce qui ne répond pas aux objections émises lors de la Commission de concertation du 23/02/2022;
 - le gabarit du projet modifié se raccorde davantage avec celui de la maison n°94. La toiture à versants de cette version modifiée s'intègre également davantage avec ce gabarit;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet modifié réduit strictement la largeur de la rampe d'accès au parking à la largeur de la porte d'entrée du garage et plante le solde n'accueillant pas de chemin d'accès;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet modifié conserve l'emplacement de la citerne d'eau de pluie;
 - mais le projet modifié ne comporte qu'une citerne de contenance insuffisante et aucun volume de temporisation avant infiltration ou rejet à l'égout;
 - toutefois, la mise en pleine terre du solde restant de la zone de recul hors chemin d'accès minimise l'impact de la citerne d'eau de pluie;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la typologie architecturale (parement de façade en brique et toiture à versants) du projet modifié répond davantage au contexte bâti alentour et tend à s'harmoniser avec les constructions voisines;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - les considérations émises lors de la précédente Commission de concertation par rapport à la constructibilité de la parcelle sont toujours d'application;
 - dans la mesure où le volume construit du projet modifié se rapproche davantage de la typologie des constructions voisines, la présente version du projet peut s'envisager;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
 - non-respect de l'article n°0.B.d qui prescrit "la bâtisse", en ce que le projet prévoit des panneaux en fibres ciment de ton gris au lieu de maçonneries. Le maintien de panneaux fibre ciment gris modernise parcimonieusement l'aspect architectural des façades qui se composent principalement d'un parement de façade en brique en accord avec les constructions voisines;
 - non-respect de l'article n°0.B.j qui prescrit "la bâtisse", en ce que l'accès au garage s'effectue avec une pente de minimum 8,84% ce qui dépasse largement le maximum de 2% prescrit par le PPAS. Les considérations émises quant à la difficulté d'aménagement d'une rampe d'accès répondant aux prescriptions du PPAS sont toujours à prendre en compte;

- non-respect de l'article n°0.D qui prescrit "les clôtures", en ce que le projet prévoit la construction d'une porte dans la clôture en aluminium. Le projet modifié réduit drastiquement la mise en place de clôture métallique en ce qu'elle est en majeure partie supprimée. Seul un portail d'entrée piéton métallique est conservé. L'ensemble de la limite de la zone de recul est aménagé avec une haie qui participe au caractère végétal de la rue. Ce nouvel aménagement répond aux objections émises lors de la Commission de concertation du 23/02/2022;

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

- Supprimer la piscine et proposer un revêtement de la terrasse qui est perméable, en diminuant la surface de celle-ci tout en préservant le système racinaire des arbres ;
- Fournir le plan d'aménagement du dernier étage à la même échelle que les plans de réalisation ;
- Respecter les avis du service Technique de la Voirie :

« La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car il ne comporte qu'une citerne de contenance insuffisante et aucun volume de temporisation avant infiltration ou rejet à l'égout.

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

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle vise à apporter des informations supplémentaires et à conserver le caractère paysager et végétal de l'intérieur d'îlot;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à répondre au bon aménagement des lieux;
- 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 qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, articles O.B.d, O.B.j et O.D 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 21/09/2022
objet n° 17

Dossier 16-46449-2022 - Enquête n° 136/22

Demandeur : Madame Marie De Hemricourt

Situation : Rue du Coq 142

Objet : transformation d'un atelier sur 2 niveaux en intérieur d'ilot en atelier pour activités socio-culturelles au rez-de-chaussée et en un logement au 1^{er} étage + la modification de l'utilisation du "garage" du bâtiment à rue

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46449-2022 introduite en date du 11/05/2022 par Madame Marie De Hemricourt;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à la transformation d'un atelier sur 2 niveaux en intérieur d'ilot en atelier pour activités socio-culturelles au rez-de-chaussée et en un logement au 1^{er} étage + la modification de l'utilisation du "garage" du bâtiment à rue sur le bien sis rue du Coq 142;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux en intérieurs 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°11 - aménagement et entretien des zones de reculs qui prescrit "§ 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions. La zone de recul est régulièrement entretenue.", en ce que le projet supprime le garage intérieur et par conséquent, la zone d'accès au garage est supprimée et doit être aménagée en jardinet. Le stationnement n'est pas autorisé en zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2022 au 08/09/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *crainte par rapport aux nuisances sonores de l'activité musical prévue - densification de la zone non souhaitée,*
- *crainte par rapport au problème de mobilité suite à l'ajout d'une activité dans la rue;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

11/05/2022 : dépôt de la demande;

08/07/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

25/08/2022 au 08/09/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/09/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 08/07/2022 et émis le 02/09/2022 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu, formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de quelques logements;
- Dans ce quartier mixte de logements et d'ateliers, la parcelle comprend une maison implantée proche de la rue et un atelier en intérieur d'îlot;
- La maison à front de rue dispose d'une zone de recul et présente un gabarit de R+2+toiture;
- Orientée Nord à rue et Sud côté jardin, la parcelle, étroite et très profonde, présente un relief ascendant vers l'intérieur de l'îlot;
- L'atelier s'inscrit à 11,20m de la façade arrière du bâtiment avant et est en relation avec un long jardin;
- Entre les deux bâtiments s'inscrit une longue cour intérieure dans les plans de la situation existante de droit;

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

- La transformation de l'atelier en :
 - Au rez-de-chaussée : atelier pour activités socio-culturelles
 - Au 1^{er} étage : un logement 1 chambre en contact avec le jardin arrière
- La suppression du garage intérieur afin d'inscrire une nouvelle entrée vers l'atelier arrière et le nouveau logement et l'aménagement d'un grand espace pour deux roues (vélos/poussettes) en lieu et place de cette entrée cochère servant de garage;
- La mise en conformité de différences mineures par rapport à la situation existante de droit :
 - Le nombre de travées de l'atelier (qui présente 4 travées et non 3) et l'allure de la toiture de celui-ci (initialement prévu avec un versant et réalisée en toiture plate);
 - La cour initialement prévue à l'arrière de l'atelier n'est en fait d'une petite cour anglaise contenant un escalier extérieur permettant l'accès au jardin situé un niveau plus haut;

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

- en matière de programme :
 - l'aménagement d'un atelier pour activités socioculturelles en lieu et place d'un atelier de menuiserie peut s'envisager;
 - en effet, l'affectation passe d'atelier à atelier et ne modifie pas fondamentalement la destination de droit ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet ne prévoit aucune modification du volume construit;
 - seule l'isolation des façades du volume de l'atelier est prévue et ne nécessite pas d'autorisation étant donné que celles-ci ne sont pas visibles depuis l'espace public;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la cour entre les deux constructions est totalement imperméabilisée : le bâtiment arrière n'étant plus utile comme atelier de menuiserie , il y a lieu de réaménager cet espace et de prévoir des zones perméables;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la zone est bien desservie en transport en commun (tram et gare à proximité);
 - l'ajout d'un logement au sein d'un bâtiment existant ne déroge pas au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de stationnement privé - titre VIII qui précise « *Pour ce qui concerne la fonction de logement, le titre s'applique uniquement lors de la construction ou reconstruction de tout immeuble à logements multiples (chapitre III). Il ne s'applique donc pas aux actes et travaux relatifs à des constructions existantes, même en cas de rénovation lourde ou de modification majeure, et de changement de destination ou de modification du nombre de logements*»;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les travaux réalisés non conformément au permis délivré sont mineures et la mise en conformité approuvée;

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

- En ce qui concerne l'affectation proposée au rez-de-chaussée :

- D'après la note explicative, les activités prévues ne seront que peu fréquentes (répétitions de musiciens, ateliers de pratiques culturelles diverses de 20 personnes maximum quelques demi-journées par semaine) ;
- L'atelier s'inscrit entre deux murs contre terre et en façade arrière, il donne sur une cour anglaise peu profonde et contre terre : il risque d'il y avoir peu de nuisances en intérieur d'ilôt ;
- Toutefois, afin d'éviter tous risques de nuisances sonores pour les propriétés avoisinantes, il y a lieu de prévoir un châssis triple vitrage pour le châssis du rez-de-chaussée donnant dans la cour;
- De plus, l'activité ne pourra en aucun cas se tenir dans la cour extérieure : il y a lieu de proposer un aménagement paysager de la cour et de limiter la zone perméable à l'accès à l'atelier afin de limiter son exploitation également;
- En ce qui concerne le logement au 1^{er} étage :
 - L'aménagement d'un appartement dans le volume existant peut s'envisager. En effet, celui-ci présente de belle qualité d'aménagement;
 - De plus, l'occupant va pouvoir bénéficier du jardin existant en fond de parcelle et l'entretenir, ce qui répond au bon aménagement des lieux;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :

- L'aménagement de deux emplacements de stationnement en zone de recul ne répond donc pas aux objectifs communaux ni régionaux en la matière et ne peut pas s'envisager;
- En effet, lors de fortes pluies, Bruxelles, et notamment le territoire de la commune d'Uccle, est régulièrement victimes d'inondations en raison de l'imperméabilisation du sol, du ruissellement de l'eau et de la saturation du réseau d'égouttage qui en découle.
- Il s'indique de prendre toutes les mesures préventives utiles et nécessaires à l'occasion de chaque projet de construction. Il y a donc lieu de se conformer au règlement afin de retrouver davantage de zone plantée, perméable et en pleine terre;
- De plus, les emplacements en voirie situés devant la parcelle ne peuvent être privatisés;
- Il y a donc lieu de conserver le garage existant et de conserver en matériau imperméable l'accès carrossable et l'accès piéton et de reverduriser le solde de la zone de recul;

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

- Proposer un aménagement paysager de la cour et limiter la zone perméable à l'accès à l'atelier ;
- Se conformer au RRU en matière de zone de recul : conserver en matériau imperméable l'accès carrossable et l'accès piéton et reverduriser le solde de la zone de recul ;
- Prévoir le remplacement des châssis de l'atelier donnant dans la cour par un châssis triple vitrage afin d'éviter les nuisances sonores éventuelles ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la zone de recul et la zone de cour;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de se conformer au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de zone de recul;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime 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 21/09/2022
objet n° 18

Dossier 16-46164-2021 - Enquête n° 133/22 - Article 126/1

Demandeur : Monsieur Piotr Dackiewicz

Situation : Chaussée de Neerstalle 483

Objet : diviser et transformer une maison unifamiliale en un immeuble de plusieurs logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46164-2021 introduite, en date du 29/10/2021, modifiée (documents indicés A et datés du 07/04/2022) le 25/05/2022 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par Monsieur Piotr Dackiewicz;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser, transformer et mettre partiellement en conformité une maison unifamiliale en un immeuble de plusieurs logements sur le bien sis chaussée de Neerstalle, 483;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 qui prescrit "*la profondeur*", en ce que la cour arrière fermée en situation projetée dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle;
 - non-respect de l'article n°6 qui prescrit "*la toiture*", en ce que le mur mitoyen avec le voisin n°481 dépasse la hauteur de la construction voisine la plus basse et en ce que la lucarne arrière dépasse de plus de 2 m le profil de la toiture;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2022 au 08/09/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *un manque de citerne d'eau de pluie dans ce bassin du Geleytsbeek et de la Senne qui a souvent connu des épisodes d'inondation;*
- *prévoir des panneaux solaires si possible;*

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 : 160 jours;

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

29/10/2021 : dépôt de la demande;

09/12/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/12/2021 : réception des compléments;

07/02/2022 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

09/02/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

10/02/2022 au 24/02/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/03/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

06/04/2022 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;
22/04/2022 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;
23/05/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
25/05/2022 : réception des compléments;
08/07/2022 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade des mesures particulières de publicité - avec supplément de délai de 160 jours :
25/08/2022 au 08/09/2022 : enquête publique sur la demande telle que modifiée;
21/09/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «13/07/2022» et émis le « 25/07/2022 » et joint à la demande;

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, proche d'un accès au Ring O, se caractérise comme un quartier mixte de fonctions diverses : logements, commerces, entreprises, équipement sportif de grande échelle, autres équipements (dépôt STIB, école, centre logistique de la Police fédérale,...);
- Dans ce quartier, la chaussée de Neerstalle se caractérise comme un axe structurant parcouru par les lignes de tram 82 et 97 de la STIB;
- L'immeuble mixte n°483 sur lequel porte la demande se compose d'un logement aux étages et d'un commerce au rez-de-chaussée.
- Il s'agit d'un immeuble mitoyen :
 - de gabarit rez-de-chaussée + 2 étages + T (brisis de comble Mansart en façade principale),
 - dont la toiture se compose de deux lucarnes, en façade avant (dans le brisis) et arrière,
 - dont la typologie architecturale se compose :
 - d'un parement en brique de ton rouge/brun en façades avant et arrière,
 - d'un revêtement en carrelage émaillé de ton bleu au niveau du rez-de-chaussée de la façade avant,
 - de châssis en aluminium de ton blanc aux étages et de châssis et porte en bois de ton blanc au niveau du rez-de-chaussée,
 - de linteaux en béton de ton noir et de tuiles plates de ton rouge-brun en toiture;
- qui a subi plusieurs interventions sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, c'est le cas :
 - de la construction des lucarnes en toiture (le brisis avec la très large lucarne en façade avant s'apparente plus à une rehausse de niveau);
 - de la rehausse du mur mitoyen avec le voisin n°481 (du côté droit);
 - de l'installation d'un commerce au rez-de-chaussée;
 - de la fermeture de la cour arrière présente en situation de droit (permis d'urbanisme n°16-9154-1935);
 - de la construction de terrasses aux étages;
 - de la modification du parement de façade avant;
 - de la modification de la typologie des châssis aussi bien au niveau du rez-de-chaussée qu'aux étages;
- La parcelle cadastrée Section G, n°97 G 4, sur laquelle porte la demande présente donc une situation existante de fait qui diffère sensiblement de la situation de droit dans la mesure où une partie de la parcelle arrière (immeuble sis rue Zwartebeek, 5) a été annexée à la parcelle sur laquelle se situe l'immeuble visée par la demande;
- Il en découle que cette parcelle ainsi redéfinie se compose d'une nouvelle annexe accueillant une zone de stockage accessible depuis le rez-de-chaussée de l'immeuble;
- L'immeuble de droite (n°481) :
 - est un immeuble de logements de gabarit R+2 avec toitures à double versants,
 - se situe sur une parcelle dont il occupe la totalité de la superficie au niveau du rez-de-chaussée,
 - dont le volume des étages supérieurs est moins profond que celle du bâtiment visée par la demande;
 - dont la typologie architecturale se compose :
 - d'un parement en brique de ton rouge/brun,

- d'un parement en pierre beige au niveau du rez-de-chaussée,
- de menuiseries de ton blanc et d'une loggia en façade avant;
- L'immeuble de gauche (n°485) :
 - occupe l'angle aigu de l'îlot formé par la chaussée de Neerstalle et la rue Zwartebeek,
 - présente un gabarit rez-de-chaussée + 1 étage + T,
 - se situe sur une parcelle qui est également entièrement bâtie,
 - dont le rez-de-chaussée est occupé par du commerce et l'étage par du logement,
 - dont la typologie architecturale se compose d'un parement en brique de teinte rouge/brun et d'un soubassement carrelé de ton brun;
- Le couvert végétal est inexistant sur la parcelle visée par la demande;

Considérant que la demande modifiée propose les actes et travaux suivants :

Pour rappel, le projet a fait l'objet de 2 versions de projet différentes : le projet initial et le projet modifié (indice A);

Ce dernier constitue la dernière version du projet faisant suite à la Commission de concertation du 16/03/2022. Elle propose des modifications par rapport au projet initial :

- La suppression d'un logement et l'aménagement de deux duplex 2 chambres par rapport au projet initial;
- L'aménagement d'un jardin au rez-de-chaussée en lieu et place de la cour arrière formée avec la partie de la parcelle voisine annexée;
- La mise en conformité d'une seule terrasse par rapport au projet initial;
- La modification du parement de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée en cimentage à faux-joints de ton beige;
- Le maintien des châssis aluminium de ton blanc;
- L'aménagement de toitures vertes;

Le projet maintient certains éléments du projet initial, à savoir :

- La mise en conformité de la fermeture de la cour arrière qui est présente en situation de droit;
- La mise en conformité de la rehausse du mur mitoyen avec le voisin n°481;
- L'aménagement de 4 caves au sous-sol;
- La modification des baies du rez-de-chaussée en façade avant;
- La modification du parement de la façade arrière en crépis de ton blanc;
- La modification du revêtement de toiture en ardoise de ton noir-anthracite;

Considérant que la demande modifiée se caractérise comme suit :

- Le programme de l'immeuble est modifié par la division de la maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en 2 logements au lieu de 3 logements par rapport au projet initial;
- Le gabarit de l'immeuble a déjà été modifié par la mise en place de lucarnes en façade avant et arrière et par la construction d'une rehausse du mur mitoyen avec le voisin n°481;
- L'implantation de l'immeuble a déjà été modifiée par la fermeture de la cour octroyée par le permis d'urbanisme de 1935 et l'annexion d'une partie de la parcelle voisine;
- La typologie architecturale de l'immeuble est modifiée par le changement de la toiture et du parement de façades avant et arrière et par le changement de matériaux des façades avant et arrière et de la toiture;

Considérant que la demande modifiée suscite les considérations générales suivantes :

La demande telle qu'introduite a fait l'objet d'un avis défavorable lors de la Commission de concertation du 16/03/2022 en raison de la densification excessive de l'immeuble, de l'atteinte à l'intérieur de l'îlot et des impacts importants sur les constructions voisines;

Le projet modifié apporte des modifications par rapport au projet initial :

- Il transforme la cour arrière formée avec la partie de la parcelle voisine annexée en jardin ce qui permet de créer une zone de pleine terre au sein d'une parcelle en grande partie imperméabilisée;
- Il réduit le nombre de logements à 2 ce qui permet de dédensifier la proposition du projet initial et ce qui répond à une des objections de la Commission de concertation précédente;
 - Malgré que le projet modifié prévoit deux duplex 2 chambres qui ne favorisent pas la mixité au sein de l'immeuble, ces logements proposent des espaces de vie plus confortables et fonctionnels;
 - En effet, ce projet modifié améliore les conditions d'habitabilité des logements dans la mesure où chacun des logements répond aux normes minimales d'habitabilité. Le séjour du duplex du rez-de-chaussée bénéficie d'un accès direct au jardin arrière et le séjour du duplex du dernier étage bénéficie de vues dégagées depuis le niveau sous toiture;

- Il réduit son impact en intérieur d'îlot dans la mesure où il supprime 2 terrasses et ne conserve qu'une terrasse au niveau du 2^{ème} étage pour le duplex de cet étage;
- Toutefois, le dessin en plan du projet modifié présente une ambiguïté quant aux accès des toits plats qui ne sont pas dessinés comme terrasse sur les plans ;
- Il maintient la teinte des châssis blanc ce qui permet une meilleure lecture de la façade avant et se raccorde davantage avec les constructions voisines;
- Il inscrit également davantage la typologie architecturale du rez-de-chaussée en ce qu'il propose un cimentage à faux-joints de ton beige se raccordant à celui de l'immeuble n°481;

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet modifié 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), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
 - la dépassement de hauteur des lucarnes ne porte pas préjudice à l'immeuble dans la mesure où il se situe à la jonction d'axes structurants importants;
 - la rehausse du mur mitoyen de 7,27 m génère un impact considérable sur la parcelle et les constructions voisines en terme visuel et d'ombrage;
 - toutefois, le projet modifié qui réduit le nombre de terrasses et qui prévoit des toitures vertes réduit la perception de densité au sein de l'intérieur d'îlot par rapport au projet initial;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - la densification de cette maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en plusieurs logements est cohérent au regard des surfaces aménageables de l'immeuble et de sa localisation stratégique par rapport au contexte bâti;
 - la suppression d'un logement dans le projet modifié en vue d'accueillir 2 logements apparaît équilibrée par rapport à la densité de la parcelle. Ces logements répondent aux normes minimales d'habitabilité et génère des logements plus qualitatifs que le projet initial;

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

- Dessiner sur les plans des garde-corps devant les baies de la façade arrière empêchant l'accès aux toitures plates non-autorisées comme terrasse ;
- Réduire à 40 cm la hauteur de l'acrotère du toit plat du dernier étage

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle vise à empêcher l'accès aux toits plats qui ne sont pas autorisés comme terrasse;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à répondre au bon aménagement des lieux;
- 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 qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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