

Séance du 26 mai 2021 / Zitting van 26 mei 2021
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 106/21 - Demande de permis d'urbanisme n°16-45644-2020
Situation : Avenue Hamoir 19B
Demandeur : Madame Véronique SMITS
(Transformer une habitation unifamiliale en un logement de 2 chambres et un logement de 3 chambres, aménagement d'un atelier d'artiste et un garage en lieu et place de la piscine existante, et création d'une piscine non couverte)
- 2) 100/21 - Demande de permis d'urbanisme n°16-45718-2021
Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 5
Demandeur : S.R.L. CHOUCONUT - M et Mme Baptiste MANDON et Ana KEBADZE
(Transformer un rez-de-chaussée commercial (Horeca) en commerce avec espace de dégustation et atelier de production, agrandir les fenêtres en façade avant afin de créer une vitrine, placer des marquises avec enseigne parallèles à la façade avant, placer une enseigne sous les seuils du +1 sur la façade avant et 2 enseignes perpendiculaires à la façade et réaménagement de la terrasse arrière (avec percement d'une baie d'accès))
- 3) 107/21 - Demande de permis d'urbanisme n°16-45706-2021
Situation : Vieux Chemin 9
Demandeur : M et Mme Jean-Paul HERMANT et Fabienne DESIR
(Démolir une maison et reconstruire une habitation unifamiliale dont une partie est implantée sur le territoire de la Commune de Linkebeek)
- 4) 097/21 - Demande de permis d'urbanisme n°16-45635-2020
Situation : Chaussée de Drogenbos 215
Demandeur : M et Mme Palle DYRVALL et Anne-Catherine HAINAUT
(Démolir et reconstruire une annexe en façade arrière et rénover une maison unifamiliale existante)
- 5) 103/21 - Demande de permis d'urbanisme n°16-45530-2020
Situation : Rue de la Fauvette 98
Demandeur : Madame Patricia RUBINFELD
(Modifier l'aménagement intérieur d'une maison unifamiliale et rénover son annexe)
- 6) 098/21 - Demande de permis d'urbanisme n°16-45450-2020
Situation : Vieille rue du Moulin 207
Demandeur : Madame Marie-Noëlle FRONVILLE
(Régularisation d'une annexe dont le permis a été périmé et rehausser la toiture du bâtiment principal d'une maison existante)
- 7) 104/21 - Demande de permis d'urbanisme n°16-45574-2020
Situation : Chaussée de Waterloo 784
Demandeur : Monsieur et Madame Arnaud LEPLAT et Gaëlle FRUY
(Etendre un logement existant sur les combles d'un immeuble)
- 8) 101/21 - Demande de permis d'urbanisme n°16-45639-2020
Situation : Rue Xavier De Bue 70
Demandeur : Monsieur Jordan RIVART
(Ouvrir un salon de dégustation de glace, dessert et goûters (CAPOUE), demande d'exploitation d'une terrasse (capacité d'une vingtaine de places) à l'arrière de l'immeuble)
- 9) 102/21 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-45414-2020
Situation : Rue Gatti de Gamond 112
Demandeur : Monsieur Dick DE CLERCQ
(Diviser une maison unifamiliale en deux appartements)

- 10) 108/21 - Demande de permis d'urbanisme n°16-45715-2021
Situation : Rue de l'Equateur 13
Demandeur : M et Mme Emmanuel D'IETEREN et Kathleen SERVATY
(Rénovation et extension d'une maison mitoyenne unifamiliale)
- 11) 099/21 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-45725-2021
Situation : Avenue Montjoie 5
Demandeur : Monsieur Michael BARMOSHE
(Transformations intérieurs au rez-de-chaussée et 1er étage pour division en deux logements. Modifier une baie en façade à rue au premier étage (remplacement châssis, modification division). Modifier une baie en façade arrière au premier étage (suppression de son allège, nouveau châssis). Ajouter une nouvelle cave en sous-sol. Ajouter un local poubelles en sous-sol)
- 12) 105/21 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-45531-2020
Situation : Avenue du Prince de Ligne 147
Demandeur : TOMORROW INVEST - S.C.R.L. MERCATOUR –
M et Mme Stéphane et Katia MOREAU
(Transformer un immeuble de 3 logements en un immeuble de 4 logements)
- 13) 096/21 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-45696-2021
Situation : Avenue du Gui 5
Demandeur : Monsieur et Madame Thierry et Anne HANKARD
(Mise en conformité de travaux effectués entre 2000 et 2018, rehausser une maison unifamiliale d'un étage et construire une piscine dans le jardin)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/05/2021
objet n° 01

Dossier 16-45644-2020 - Enquête n° 106/2021

Demandeur : Madame Véronique Smits

Situation : Avenue Hamoir 19B

Objet : transformer une habitation unifamiliale en un logement de 2 chambres et un logement de 3 chambres, aménagement d'un atelier d'artiste et un garage en lieu et place de la piscine existante, et création d'une piscine non couverte

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45644-2020 introduite, en date du 23/12/2020, par Madame Véronique Smits;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une habitation unifamiliale en un logement de 2 chambres et un logement de 3 chambres, à aménager un atelier d'artiste et un garage en lieu et place de la piscine existante, et à créer une piscine non couverte sur le bien sis avenue Hamoir 19B;

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 - AGRBC du 27/05/1999, 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 les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

23/12/2020 : dépôt de la demande;

+1j (08/02/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

05/03/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

11/03/2021 : réception des compléments;

22/04/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

26/04/2021 au 10/05/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis favorable du SIAMU sollicité en date du 22/04/2021 et émis le 18/05/2021 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en recul par rapport à l'alignement, en premier ordre et dégageant des zones non bâties latérales;
- Elle se compose d'une hiérarchie de volumes à toitures plates;
- La parcelle arrière est bâtie par une maison d'habitation;
- Les zones latérales de droite et de gauche sont bordées par des chemins d'accès carrossables menant aux lots de fond;
- La maison a fait l'objet de transformations et extensions vers l'avant, lui conférant une surface habitable importante;

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

- Le projet concerne la division d'une maison unifamiliale, en 2 logements;
- Le projet prévoit l'aménagement du premier logement au rez-de-chaussée et au sous-sol et le deuxième logement au premier étage;
- Le sous-sol restera inchangé, à part une intervention (d'une entreprise agréée) sur les tuyaux existants, dû à une présence d'amiante;
- Au rez-de-chaussée le projet prévoit:
 - le changement d'accès au logement 1, qui sera situé dans la petite niche latérale, donc plus privatisée et à l'abri des intempéries, grâce à la couverture en polycarbonate existante;
 - la création d'un espace ouvert entre la cuisine et la salle à manger existantes;
 - l'aménagement d'une buanderie et une rénovation du vestiaire existante;
 - la démolition de l'escalier qui mène au premier étage en gardant l'escalier vers le sous-sol;
 - la réduction de la chambre existante pour créer une salle de bain;
 - la démolition des grands escaliers qui amené au premier étage et l'aménagement d'un bureau et d'une chambre à leur place;
 - une partie du salon existant sera dédié à la réalisation d'un dressing, une salle de bain et la chambre parentale;
 - la piscine située dans l'extension, sur le côté gauche de l'habitation, sera démolie pour aménager un atelier d'artiste, déjà existant dans l'habitation, et un garage;
 - une nouvelle piscine sera aménagée dans le jardin;
 - l'accès au deuxième logement sera situé sur la façade est du bâtiment principal. Cette partie était déjà indépendante du reste du bâtiment. Le projet prévoit juste le changement d'accès, vu que celui existant (situé en façade nord) était pas fonctionnel pour accéder facilement au logement;
- Au premier étage le projet prévoit une modification de la division des espaces pour pouvoir aménager une salle à manger, un séjour, un hall, un vestiaire, un WC, une buanderie, un local technique et pour ce qui concerne les deux chambres, le dressing et la salle de bain il n'y aura pas des changements par rapport à l'existant;
- Par rapport à l'aspect esthétique du bâtiment, il n'y aura pas des gros changements à part:
 - l'entrée du logement 1 placée latéralement
 - l'entrée du logement 2 placée sur l'allée principale
 - le percement d'une baie sur la façade pour avoir plus de lumière dans le hall du logement 2
 - la création d'une baie dans l'extension pour placer une porte de garage
 - le placement d'une petite pergola sur l'entrée du logement 2, du même style que celle existant
 - le percement d'une baie en façade nord pour amener de la lumière dans la chambre 3
 - des petites adaptations des baies existantes
- Dans l'ensemble le projet propose deux logements répondant aux normes actuelles, conçu avec une architecture en place dans son époque et ne dénaturant pas le tissu urbain existant.

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

- Le projet propose l'aménagement de deux logements présentant de belles qualités d'habitabilité, au sein du volume existant (compte tenu de la démolition et reconstruction de l'espace de piscine en vue de créer un atelier d'artiste privatif);
- Le projet s'inscrit dans les aménagements paysagers existants et renforcés;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose l'aménagement de deux logements autonomes au sein de l'immeuble existant, et présentant de belles qualités d'habitabilité ainsi que la jouissance d'espaces paysagers extérieurs;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'inscrit dans la volumétrie existante répondant au prescrit du PPAS et conservant la hiérarchie des espaces tenant compte de leur inscription dans la déclivité du terrain;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet revoir les aménagements paysagers de l'ensemble de la parcelle en fonction de la privatisation de certains espaces et des nouveaux accès;
 - le projet prévoit l'aménagement d'une piscine non couverte sur l'avant du terrain, et ne nécessitant que peu de modifications du relief du sol et d'emprise du fait de la présence des terrasses existantes;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- le bien dispose, en situation existante de droit, de 2 emplacements de stationnement situés sous un car-port à la jonction des accès aux logements;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les surfaces imperméables ne sont pas modifiées, ce qui ne justifie pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie sur la parcelle;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Le projet propose l'aménagement de deux logements conformables et présentant de belles qualités d'habitabilité, au sein de la maison unifamiliale existante;
 - La typologie de logements (2 et 3 chambres) s'inscrit dans le développement du quartier et permet d'abriter deux familles sur cette parcelle;
 - Le projet prévoit des aménagements paysagers mais néanmoins, ceux-ci nécessitent d'être revus ou précisés afin de préserver l'intimité mutuelle des deux logements, favoriser les vues dirigées, et réserver un meilleur équilibre d'occupation ;
 - Le second logement ne bénéficie pas de cave privative, ce qui est regrettable. Un espace clôt à cet usage pourrait être aménagé au droit de l'espace pour les vélos à l'arrière ;

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

- revoir ou préciser les aménagements paysagers extérieurs afin de préserver l'intimité mutuelle des deux logements, favoriser les vues dirigées, et réserver un meilleur équilibre d'occupation ;
- aménager un espace de cave privative réservée au deuxième logement. Un volume clôt à cet usage pourrait être aménagé au droit de l'espace pour les vélos à l'arrière ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la division de cette vase maison unifamiliale peut s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que les qualités d'habitabilité mutuelles des logements seront renforcées ;
- 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, 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 26/05/2021
objet n° 02

Dossier 16-45718-2021 - Enquête n° 100/21

**Demandeur : Monsieur Baptiste Mandon et Madame Ana Kebabze –
CHOUCONUT S.R.L.**

Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 5

Objet : transformer un rez-de-chaussée commercial (Horeca) en commerce avec espace de dégustation et atelier de production, agrandir les fenêtres en façade avant afin de créer une vitrine, placer des marquises avec enseigne parallèle à la façade avant, placer une enseigne sous les seuils des fenêtres du 1^{er} étage sur la façade avant ainsi que 2 enseignes perpendiculaires à la façade et réaménager la terrasse arrière (avec percement d'une baie d'accès)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45718-2021 introduite, en date du 05/02/2021, par Monsieur Baptiste Mandon et Madame Ana Kebabze, CHOUCONUT S.R.L.;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un rez-de-chaussée commercial (Horeca) en commerce avec espace de dégustation et atelier de production, agrandir les fenêtres en façade avant afin de créer une vitrine, placer des marquises avec enseigne parallèle à la façade avant, placer une enseigne sous les seuils des fenêtres du 1^{er} étage sur la façade avant ainsi que 2 enseignes perpendiculaires à la façade et réaménager la terrasse arrière (avec percement d'une baie d'accès) sur le bien sis avenue Jean et Pierre Carsoel 5;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) : (PPAS N°56 - Quartier Saint-Job/Carloo, ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 08/02/1989 (A.R.). approuvé par arrêté royal) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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 INTERDITE et en zone enseignes RESTREINTE;

Considérant que la demande est régie par l'article 36 et l'article 37 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et se conforme au Règlement Régional de l'Urbanisme;

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 :

Considérant que la demande est régie par l'article 17, article 23 et l'article 24 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 générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière de atteinte en intérieur d'îlot;

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

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

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

- non-respect de l'article n°4.1.3 qui prescrit "*Aspect des façades - La composition architecturale des façades avant des constructions (nouvelles ou rénovées) en ordre continu, sera basée sur un jeu de pleins et de vides privilégiant le rythme vertical. Plus particulièrement les baies vitrées ne pourront présenter une largeur supérieure à leur hauteur.*", en ce que les nouvelles baies ont une largeur plus importante que la hauteur;
- non-respect de l'article n°4.1.5 qui prescrit "*Vitrines commerciales - L'ensemble de la façade des immeubles comportant un rez-de-chaussée commercial devra présenter une homogénéité architecturale.*", en ce que les nouvelles baies ont une largeur plus importante que la hauteur;
- non-respect de l'article n° II.8.2.2 qui prescrit "*leur surface est limitée à 0,25 m² dans les zones de logements, à 0,20 m² dans les autres zones*" en ce que l'enseigne parallèle à la façade présente une superficie de 4,35m²;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°13 - maintien d'une surface perméable du Titre I du RRU qui prescrit "*La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites*", en ce qu'une terrasse imperméabilise complètement la parcelle;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021 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 : /

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

05/02/2021 : dépôt de la demande;

30/03/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

30/03/2021: réception des compléments;

30/03/2021 +1j (à calculer) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

22/04/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

26/04/2021 au 10/05/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 22/04/2021;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un bâti implanté en ordre fermé, affecté principalement aux logements avec une forte concentration de rez-de-chaussée commerciaux autour et dans les environs immédiats de la Place de Saint-Job;
- Dans cette partie du quartier, l'amorce de l'avenue Jean et Pierre Carsoel est une large artère bordée par de maisons résidentielles dont le rez-de-chaussée est affecté aux commerces et par des équipements d'intérêt collectif. Cette artère est aussi desservie par la ligne de tram 92 et les lignes de bus 37 et 70 de la STIB;
- La parcelle cadastrée n°305L, présente :
 - une orientation sud à front de l'avenue
 - un volume construit à l'alignement avec deux annexes situées en façade arrière;
 - une structure couverte qui s'implante jusqu'au fond de la parcelle, contiguë à la ligne 26 du chemin de fer;

- une terrasse en bois aménagée en façade arrière des annexes, sur tout le reste de la parcelle;
- La maison de rapport n°5-11 sur lequel porte la demande est proche de la halte SNCB de Saint-Job. Elle date de 1656, selon l'inscription présente sur la façade;
- Elle présente un volume principal de gabarit R+1+toiture à versant. En façade arrière s'implantent deux annexes précitées, qui se caractérisent comme suit :
 - L'annexe 1, d'une emprise au sol de 5,74m x 5,35m, se situe le long de la limite de mitoyenneté de gauche, présente une hauteur plus importante que l'annexe 2; (dont un niveau ? plus haut et moins large, émergeant au-dessus du premier);
 - L'annexe 2, présente une forme en "L" qui se situe le long de la limite de mitoyenneté de droite et qui entoure l'annexe 1;
 - Ces annexes sont couvertes de toitures en tuiles dont les faîtes se situent dans le sens de la profondeur de la parcelle;
- Le permis 16-44194-2018 octroyé concernait un changement d'utilisation du restaurant en salle de fête, disponible à la location pour l'organisation d'événements divers;
- Le dossier de demande de permis d'urbanisme n°16-45492-2020 concerne la mise en conformité de logements aménagés aux étages; cette demande de permis est en cours d'instruction;
- La maison de gauche (n°7) est plus basse avec un gabarit R + toit "Mansart";
- La maison de droite (n°3) est également plus basse, avec un gabarit R + toit;

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

- La transformation du rez-de-chaussée en vue d'installer un commerce avec un espace de dégustation et un espace de production;
- Le démontage de la structure couverte;
- L'installation de deux vitrines et de deux enseignes en façade avant;

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

- La demande vise à installer un espace de dégustation très proche du noyau commercial, Place de Saint-Job;
- Pour ce faire, l'aménagement intérieur sera revu, la structure couvrante sera démontée et deux vitrines seront installées en façade avant;
- Afin de signaler aux habitants de l'emplacement de ce nouveau commerce, une enseigne parallèle à la façade avant et deux autres perpendiculaires à la façade avant seront installées;
- Ces actes et travaux peuvent être autorisés car ils contribuent au développement commercial de la place de Saint-Job;
- Toutefois, la terrasse aménagée en intérieur d'îlot imperméabilise complètement le reste de la parcelle, ce qui ne respecte pas les normes du RRU et du PRAS;
- Les vitrines proposées dans le projet ne respectent pas l'esprit du PPAS et la typologie architecturale de la maison;

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

- en matière de programme :
 - la maison de rapport se situe en liseré de noyau commercial et à proximité de la place de Saint-Job,
 - l'aménagement d'un espace de dégustation et de production au rez-de-chaussée respecte le PPAS et participerait à la dynamique de la rue commerciale;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la demande implique une modification de gabarits construits en façade arrière par la suppression de la structure couvrante afin de favoriser un aménagement de terrasse en pleine aire;
 - cette démolition permettrait de diminuer la densité présente en intérieur de parcelle et offre une opportunité de revenir à un aménagement en pleine terre;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet prévoit d'aménager un espace de dégustation sur la terrasse, située en fond de parcelle;
 - il y a lieu de réduire cet espace afin de limiter les nuisances sonores et de préserver l'intimité des habitants vivant dans les logements aménagés aux étages supérieurs;
 - un jardin paysager pourrait être envisagé en intérieur de parcelle;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - ce commerce est situé à proximité de lignes de transports en commun (tram, bus et voie ferrée),
 - cela compense l'absence d'emplacements de parking privés;
- en matière d'enseigne et de publicité:

- le projet prévoit d'installer deux enseignes perpendiculaires à la façade avant, sous le seuil de la fenêtre du premier étage;
- elles ont une superficie de 0,76m² et se situent à une distance de 9,80 m l'une de l'autre et à 0,30 m minimum des limites mitoyennes;
- l'installation de ces dispositifs peut être autorisée car ils respectent l'article II.8.2.3 du PPAS, l'article 37 du RRU et l'article 23 du RCU;
- toutefois, il y a lieu de respecter les lignes directrices de la façade en alignant ces dispositifs sur les fenêtres extérieures de la façade ;

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 :
 - Cette proposition ne respecte pas l'article n°4.1.3 et l'article n°4.1.5 du P.P.A.S. n°56 :
 - L'esthétique de la façade avant est modifiée par l'agrandissement des fenêtres dans le but d'installer deux vitrines;
 - Ces fenêtres ont une largeur plus importante que la hauteur ce qui ne respecte pas le langage architectural et modifie l'homogénéité de la façade;
 - Il y a lieu de préserver la verticalité de la façade existante, comme spécifié dans le PPAS n°56, en aménageant une vitrine qui respecte les lignes directrices de la composition de la façade;
 - Cette proposition ne respecte pas l'article n°13 du Titre I du RRU et l'article général du PRAS 0.6 :
 - Le Règlement Régional de l'Urbanisme limite un aménagement des parcelles sur 3/4 de leur profondeur dans le but de créer un espace de jardin;
 - Or, la parcelle a été imperméabilisée dans sa totalité par l'aménagement de la terrasse, ce qui est également contraire au plan régional d'affectation du sol en matière d'intérieurs d'îlots;
 - Afin de tendre vers une amélioration, il y a lieu d'intégrer un aménagement paysager comme plantation d'arbustes, d'arbres fruitiers, de fleurs, tendant à respecter les 50% de la zone réservée au jardin;
 - Cela permettrait de restituer des espaces de jardin, de la pleine terre en intérieur de parcelle et une meilleure infiltration de l'eau;
 - Cette proposition ne respecte pas l'article n° II.8.2.2 du PPAS n°56 :
 - Une enseigne parallèle à la façade (4,35m²) sera installée sous le seuil des fenêtres du premier étage;
 - Bien que le dispositif respecte les prescrits du RRU et du RCU, le PPAS est très précis en matière d'enseigne et publicité, imposant une surface limitée à 0,20m² par dispositif;
 - La maison datant de 1970 et présentant des caractéristiques patrimoniales, il y a lieu de réduire la surface de ce dispositif ;

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

- proposer un aménagement paysager en intérieur de parcelle;
- fournir une élévation de la marquise avec les inscriptions ou bien le logo;
- aménager une vitrine qui s'intègre à la façade avant côté gauche, et respecte les lignes directrices verticales;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être conservé;
- d'être accessoires en ce qu'un jardin paysager peut aisément être installé en fond de parcelle;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les caractéristiques architecturale de la maison doivent être respectées et l'intérieur d'îlot amélioré;

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

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des 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 26/05/2021
objet n° 03

Dossier 16-45706-2021 - Enquête n° 107/2021

Demandeur : Monsieur et Madame Jean-Paul Hermant et Fabienne Désir

Situation : Vieux Chemin 9

Objet : démolir une maison et reconstruire une habitation unifamiliale dont une partie est implantée sur le territoire de la Commune de Linkebeek

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45706-2021 introduite, en date du 03/02/2021, par Monsieur et Madame Jean-Paul Hermant et Fabienne Désir;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir une maison et reconstruire une habitation unifamiliale dont une partie est implantée sur le territoire de la Commune de Linkebeek sur le bien sis Vieux Chemin, 9;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 46bis - FOND DE CALEVOET - AGRBC du 17/10/1996, et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° 0.B.c : harmonie entre constructions;
 - non-respect de l'article n° 0.B.d : matériaux;
 - non-respect de l'article n° 0.B.m : forme de toiture;
 - non-respect de l'article n° 6.C : implantation en mitoyenneté;
- application de l'article 126§11 du CoBAT : demande de dérogation suivante au Titre I du RRU :
 - non-respect de l'article 11 : aménagement de la zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

03/02/2021 : dépôt de la demande;

+1j (22/03/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

22/04/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure - VIVAQUA

26/04/2021 au 10/05/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 16/04/2021, et sera rendu en cours de procédure;

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date 16/04/2021, et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 16/04/2021 et émis le 30/04/2021;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation est implantée en important recul et en mitoyenneté de droite, le long du Vieux Chemin, non loin du croisement formé avec la rue du Bourdon;
- La parcelle est implantée en grande partie sur le territoire de la Commune de Linkebeek;
- La maison unifamiliale faisant l'objet de la demande est une construction datant du milieu du XX^{ème} siècle ayant subi plusieurs transformations;
- La parcelle voisine de droite est non bâtie et comprend un chemin d'accès carrossable menant à l'arrière des constructions implantées le long de la rue de la Station (territoire de la Commune de Linkebeek);
- La parcelle voisine de gauche est bâtie par une maison d'habitation implantée le long de la limite mitoyenne commune;
- Le jardin paysager, en contrebas de la maison, est orienté au Sud et présente des arbres à haute tige;

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

- Démolir la maison existante et ses dépendances;
- Construire une nouvelle maison d'habitation unifamiliale le long de la mitoyenneté de gauche (n°5)
- Le gabarit se présente sous forme d'un volume épuré rez-de-chaussée + 1 + étage en retrait. L'ensemble étant couvert par des toitures plates;
- Aménager 2 emplacements de stationnement le long du Vieux Chemin, et intégrés dans les aménagements paysagers de la zone de recul;

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

- Le projet tire parti des spécificités des lieux, et plus particulièrement de la présence du mur pignon en attente (n°5), des aménagements paysagers et de l'orientation de la parcelle;
- La maison existante sur la parcelle a été construite sans permis d'urbanisme. On ne trouve aucune archive ni à Uccle ni à Linkebeek. Elle est constituée de multiples annexes mal construites et présente un état de vétusté avancé. Elle n'est plus habitée depuis plus de dix années;
- L'idée générale du projet consiste à démolir l'ancien bâtiment pour pouvoir construire une maison mieux orientée et complètement isolée afin d'arriver aux critères passifs;
- Le choix de l'implantation de la nouvelle maison est de se coller au mitoyen de gauche de la maison mitoyenne trois façades du 5. Cela permet d'avoir une maison 3 façades intéressante d'un point de vue énergétique pour le n°5 par conséquent pour le n°9;
- La maison, qui passera d'une maison en catégorie PEB G à une maison passive, se développe sur 3 niveaux hors sol plus un niveau en cave :
 - Sous-sol : cave;
 - Rez-de-chaussée : entrée / séjour / cuisine ouverte / sas avec WC et rangement;
 - Etage 1 : 3 chambres / salle-de-bain / salle-de-douche / buanderie;
 - Etage 2 : bureau / petite terrasse entourée par de la végétation intensive;
 - Toit 2^e étage : panneaux photovoltaïques;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose la construction d'une maison unifamiliale présentant de belles qualités d'habitabilité et offrent un espace de bureau privatif en toiture;
 - les demandeurs ont explicité, en séance, le caractère évolutif de la maison, ce qui justifie sa volumétrie et notamment l'excroissance du sas d'entrée, situé néanmoins en contrebas du niveau de la maison voisine, ce qui en limite l'impact ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'implante le long de la mitoyenneté de gauche, en respectant le gabarit de cette construction voisine et en proposant des volumes à toitures plates inscrits en retraits successifs;
 - la nouvelle construction présente une avancée non mitoyenne vers la rue de sorte à respecter la volumétrie de la maison voisine;
 - les toitures plates accueilleront des aménagements paysagers tandis que la toiture supérieure accueillera un ensemble de panneaux solaires;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet conserve et développe les aménagements paysagers qualitatifs;
 - deux arbres à haute tige seront abattus;
 - ces 2 arbres (conifères) dont 1 en mauvais état et l'autre situé partiellement dans le volume construit de la maison et de toutes manières beaucoup trop proche de la maison. Il est prévu de replanter de nombreux nouveaux sujets, comme indiqué sur le plan d'implantation;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet prévoit l'aménagement de deux emplacements de stationnement implantés en zone de recul;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - une citerne de rétention d'une capacité de 3 m³ est prévue;
 - un nouveau réseau d'égout est prévu vers l'égout public de la rue selon le schéma dessiné sur le plan d'implantation;
 - la surface non végétalisée du toit du 2^{ème} étage est trop petite pour justifier un traitement différencié des autres toitures végétalisées. Les eaux seront récupérées sur l'ensemble des toitures dans une citerne d'une contenance de 33 litres/m² pour une surface de toitures construite de 115 m² soit ± 3800 litres et utilisées pour l'arrosage des toitures vertes et du jardin. Un système d'épuration et de filtration permettra également d'utiliser cette réserve d'eau pour les WC. Les eaux centennales se calculent sur une quantité de 60mm/heure. Il est prévu une première retenue sur les toitures vertes, une deuxième retenue dans le remplissage de la citerne. Le surplus des eaux pluviales, après avoir alimenté cette citerne, se déversera dans la zone enterrée vouée à l'infiltration des eaux dimensionnée pour reprendre 4 m³ d'eau pluviale. En cas de débord par saturation de cette zone, les eaux se déversent automatiquement dans le bassin d'orage lui-même armé d'un trop-plein relié à l'égout public;
- en matière d'aspects patrimoniaux et justification de la démolition :
 - la maison existante ne revêt pas d'un caractère patrimonial imposant son maintien;
 - d'après des recherches faites par la commune d'Uccle et de Linkebeek, il n'a pas été retrouvé trace de permis pour le 9 Vieux chemin;
 - étant donné l'absence de documents dans les archives des communes, les demandeurs ont, par acquis de conscience, demandé aux archives du royaume de leur fournir le document de base des mensurations et de l'implantation du terrain. Ce document qui permet de déterminer les limites du terrain sur base de la seule borne trouvée est joint à la demande;
 - l'actuelle maison du 9 dans sa partie d'origine fait 54 m² de surface brute au sol. Le volume de cette partie principale est dans l'exact alignement des façades avant et arrière de la maison du 5, mitoyenne de gauche;
 - les annexes arrières du 9 d'une surface de 26m², étant donné leurs formes et la manière dont elles ont été bricolées, ont été, selon toutes vraisemblances, construites ultérieurement. Le garage est dans le même état;
 - la maison du 9 actuellement désossée est dans un état d'abandon avancé et non habitée depuis une dizaine d'années;
 - la composition de cette maison existante n'était pas aisée à transformer (très petite taille des pièces et des fenêtres, différences de niveau aberrantes) n'ayant rien à voir avec la forme du terrain;
 - pour toutes les raisons énoncées ci-avant, les demandeurs sollicitent l'autorisation de démolir la maison pour en reconstruire une contre l'autre mitoyen à gauche (5 Vieux Chemin) dans le parfait alignement des façades existantes au 5 et au 9 (ancien). Cela évite deux mitoyens positionnés à l'envers en file indienne et facilite l'isolation des mitoyens des deux maisons;
 - cette nouvelle maison sera réalisée aux normes PEB et RRU applicables à toute nouvelle habitation en Région Bruxelloise;
 - la nouvelle implantation (grâce à la suppression des annexes arrières de l'ancienne maison) permet aussi un meilleur équilibre entre les parties avant et arrière du jardin environnant. La façade arrière de la nouvelle maison sera située à ± 16 m de la limite

arrière de propriété au lieu des \pm 8m actuels. La façade avant sera située \pm 20m de la voirie comme la maison du 5;

- cette implantation dégage un espace de jardin de 5 mètres de large sur la droite et ouvre la maison sur trois côtés et sans la vision de ce pignon mitoyen aveugle non isolé (5) qui, sans cette démolition et reconstruction mieux placée, aurait laissé comme tel cette implantation pour les décennies à venir;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - La maison vient se coller avec distanciation acoustique dans l'exacte profondeur de la maison voisine du 5;
 - Le dénivelé général de la colline réalise naturellement une différence de niveaux de \pm 150 cm entre les rez-de-chaussée des deux maisons mitoyennes;
 - L'acrotère en façade avant de la maison du 9 se rythme précisément en dégradé entre les différents niveaux de corniches du 5 et de même pour la différence de niveau des Rez;
 - Le gabarit du 2e étage est réalisé en retrait par rapport aux façades pour s'insérer dans le gabarit formé par le pignon voisin du 5;
 - Il en va de même pour la forme de la découpe avant des deux bâtisses. On remarque une forme continuée en escalier de la gauche (5) à la droite (9);
 - Le bardage de la maison est réalisé en lattage de bois vertical. La teinte de ce bardage bois s'harmonise avec la couleur grise du crépi recouvrant les façades du 5;
 - La partie du parement en retrait dans le volume de toiture (2e étage) sera recouvert de tôles en acier corten ou autres approchants. Cette solution vise à limiter visuellement le volume construit (rez-de-chaussée et 1^{er}) et harmoniser délicatement la partie en toiture au-dessus de la corniche recouverte de tuiles au 5 dans une teinte approachante en rupture de matériaux avec les façades des rez et 1^{er}. (O.B. LA BATISSE d. "La couverture : Tuiles rouges, les matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus seront de teinte naturelle rouge".) les demandeurs sollicitent une dérogation aux toitures en pente reprises dans le PPAS sans aucunement dépasser du gabarit du pignon de la maison du 5 en s'alignant sur celui-ci. La toiture plate est choisie pour placer des zones recouvertes de végétation intensive permettant la retenue des eaux de pluie en complément du bassin d'orage mais aussi favoriser l'évapotranspiration visant à réguler efficacement les effets de surchauffe en période estivale et enfin augmenter les surfaces dédiées à la biodiversité. Sur le toit du 2^{ème} étage seront placés des panneaux photovoltaïques;
 - De plus, vu le recul de 20m de la maison par rapport à la voirie, on peut considérer que la végétation implantée dans ses 20m jouera un rôle de filtre visuel;
 - Les dimensions de fenêtres beaucoup plus larges dans le 9 que dans l'architecture du 5 se justifie par un besoin de luminosité plus adaptée aussi aux normes RRU et une volonté de rapport davantage en liaison avec la nature environnante;
 - L'emprise au sol actuelle est très imperméabilisante. Le projet met en avant les effets d'augmentation de perméabilisation du nouveau projet surtout obtenus par le fait que la voiture reste proche de la voirie alors qu'elle pouvait parcourir 42 mètres sur 50 vers le fond de la propriété;
- En ce qui concerne l'application de l'art. 126§11 du CoBAT - Dérogations à un PPAS :
 - non-respect de l'article n° O.B.c : harmonie entre constructions : « *Toute construction ou groupe de constructions à ériger, à quelque type que celles-ci appartiennent, seront conçues de manière à former un ensemble architectural aux volumes simples. Elles devront d'harmoniser avec le micro-cadre.* »:
 - le projet s'implante en mitoyenneté d'une maison présentant des toitures à versants;
 - la typologie de la nouvelle construction présente une typologie sobre et contemporaine;
 - la nouvelle construction s'inscrit dans le respect des gabarits des constructions voisines, tire parti des implantations de ces bâtiments et des aménagements paysagers renforcés, et s'inscrit dans les objectifs de développement durable tout en s'inscrivant de manière plus subjective au micro-cadre;
 - la construction s'implante pour grande partie en-dehors de l'aire géographique du PPAS n°46 bis et, de ce fait, principalement sur le territoire de la Commune de Linkebeek;

- non-respect de l'article n° 0.B.d : matériaux :
 - les matériaux, tant pour les façades que pour les toitures, ne répondent pas au prescrit du PPAS en prévoyant des surfaces bardées de bois de teinte naturelle et des menuiseries en aluminium de teinte blanche;
 - les options du projet permettent, tout en marquant la cohérence avec la typologie de la nouvelle construction, de s'inscrire dans le cadre bâti environnant, et notamment en se fondant dans les aménagements paysagers qualitatifs;
- non-respect de l'article n° 0.B.m : forme de toiture :
 - le projet propose une volumétrie à toitures plates, de sorte à pouvoir articuler la hiérarchie des fonctions et à limiter le gabarit général, compte tenu du profil de la construction voisine mitoyenne;
 - les toitures plates accueillent des aménagements paysagers pérennes et intensifs, ainsi qu'une petite terrasse intégrée à l'usage du bureau supérieur;
- non-respect de l'article n° 6.C : implantation en mitoyenneté :
 - le projet s'implante le long de la limite mitoyenne de la maison sise au n°5 Vieux Chemin, de sorte à permettre de s'adosser à un important mur pignon en attente, datant d'avant l'entrée en vigueur du PPAS et ne s'intégrant pas dans les perspectives paysagères du chemin pavé sinueux. De plus, les options du projet permettent d'aménager des espaces paysagers d'un seul tenant présentant de belles qualités;
- En ce qui concerne l'application de l'art. 126§11 du CoBAT - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - Le projet aménage deux emplacements de stationnement au sein des développements paysagers de la zone de recul. Pour rappel, la voirie publique ne permet pas le stationnement en accotement;
 - Le projet permet de conserver les aménagements paysagers de l'ensemble de la parcelle tout en limitant l'incursion de véhicules vers l'arrière du terrain, comme c'est le cas actuellement;

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 et au règlement régional d'urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/05/2021
objet n° 04

Dossier 16-45635-2020 - Enquête n° 097/21

Demandeur : Monsieur Palle Dyrvall et Madame Anne-Catherine Hainaut

Situation : Chaussée de Drogenbos 215

Objet : démolir et reconstruire une annexe en façade arrière et rénover une maison unifamiliale existante

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45635-2020 introduite, en date du 21/12/2020, par Monsieur Palle Dyrvall et Madame Anne-Catherine Hainaut;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir et reconstruire une annexe en façade arrière et à rénover une maison unifamiliale existante sur le bien sis chaussée de Drogenbos, 215;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation, en point de variation de mixité, 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 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 des constructions de référence*", en ce que la reconstruction de l'annexe et la rehausse de la toiture du bâtiment principal dépassent la hauteur des constructions de référence mitoyennes;

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;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

21/12/2020 : dépôt de la demande;

26/02/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/04/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

26/04/2021 au 10/05/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte et comporte à la fois des logements et des activités économiques;
- Le tronçon du côté impair où se situe la parcelle concernée par la demande est composée d'habitations de type unifamiliale avec des gabarits bas de R + 1 + toitures à versants et dont l'intérieur d'ilot comporte de nombreuses annexes;

- Dans ce quartier, la chaussée est relativement passante;
- La maison unifamiliale sise au n°215, sur laquelle porte la demande, date du début du XX^{ème} siècle et la façade en comporte encore de nombreuses caractéristiques, dont le traitement du revêtement avec un jeu de briques de ton rouge et des bandeaux en pierre de France;
- La porte d'entrée et les menuiseries ont été maintenues en bois et de ton blanc;
- L'arrière comporte deux annexes vétustes, l'une à la suite de l'autre et dont celle d'about comporte une double toiture en pente;
- Le plan de la situation existante comporte au rez-de-chaussée des espaces de vie et une remise, l'étage est occupé par une chambre, un bureau et une salle-de-bain et les combles sont occupés par le grenier et une chambre d'amis;
- La maison unifamiliale de gauche, n°217, date de la même époque mais a subi des transformations en façade en 1949, supprimant de ce fait, toute caractéristique patrimoniale datant du début du XX^{ème} siècle. Cette maison est de même gabarit, légèrement plus basse et plus profonde. Elle comporte également une annexe;
- La maison unifamiliale de droite, n°213, est de plus petit gabarit, moins haute. Les corps de bâti principaux sont alignés et elle comporte de longues annexes en façade arrière;
- Le jardin est étroit et profond, en pleine terre et végétalisé;

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

- La démolition des deux annexes existantes;
- La reconstruction d'une nouvelle annexe avec toiture plate avec membrane de type « Epdm » gris clair et lanterneau, dont le revêtement est en enduit sur isolant de ton gris clair, menuiseries en aluminium de ton gris moyen, bardage des mitoyens en ardoises de type « Eternit » de ton gris clair;
- Le remplacement de toutes les menuiseries par de nouveaux châssis en aluminium de ton gris moyen, en façade avant et arrière (la remplacement des menuiseries en façade avant, est supprimé de la demande tel qu'indiqué par le demandeur lors de la Commission de Concertation);
- L'enduisage de la façade arrière sur la brique existante, de ton gris clair;
- La rehausse de la toiture du bâtiment principal via une isolation extérieure et la repose de nouvelles tuiles de ton rouge, identiques à la situation existante;
- La construction d'une lucarne sur le pan arrière de la toiture du bâtiment principal;
- La démolition de la lucarne existante sur le pan avant de la toiture;

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

- Le programme prévoit d'une part la démolition d'annexes vétustes et la construction d'une nouvelle annexe de surface moindre et d'autre part la rénovation de cette habitation unifamiliale existante ainsi que l'amélioration des performances énergétiques via l'isolation de la toiture;

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

- Les actes et travaux visent l'amélioration des qualités d'habitabilité, via la suppression d'éléments vétustes et l'augmentation de l'apport d'éclairage et d'aménagements des espaces, autant de jour que de nuit;

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

- en matière de programme :
 - la maison conserve un programme de maison unifamiliale;
 - la démolition des deux annexes existantes permet de supprimer une situation insalubre et de manque d'ensoleillement au sein des espaces habitables;
 - en effet le plan comportant 4 pièces en enfilade dont les deux derniers étaient constituées d'une remise et de la cuisine, grevant tout apport d'éclairage au sein de la salle-à-manger et dont l'espace de salon, situé en façade avant, ne comporte qu'une petite ouverture, dont il n'est pas possible de prévoir l'agrandissement sans grever la proportionnalité de cette façade du début du XX^{ème} siècle;
 - la nouvelle annexe comporte donc la cuisine, dont la large baie, s'ouvre généreusement sur les espaces extérieurs, permettant d'éclairer, en plus du lanterneau sur la toiture plate, l'ensemble des espaces de vie du rez-de-chaussée;
 - le remplacement de la toiture, se fait à l'identique, suite à la rehausse, avec utilisation de tuiles de ton rouge;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'emprise du bâtiment est réduite d'environ 8%, permettant de réduire le dépassement par rapport à la construction mitoyenne de gauche, n°217 à 2,66m;

- ce recul du profil de construction, permet également de dégager les vues pour les biens mitoyens, bien que la hauteur générale de la nouvelle annexe soit plus importante;
- la nouvelle annexe ainsi que la rehausse de la toiture du bâtiment principal, induisent une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- la finition du revêtement en epdm de la nouvelle toiture plate, est peu esthétique et doit garantir une amélioration visuelle au sein de l'intérieur d'ilot. De ce fait, il y a lieu de proposer une toiture végétalisée de type extensive, afin d'également temporiser également le rejet des eaux pluviales au sein de l'égout existant, ou une finition en gravier;
- la suppression de la lucarne se fait en raison de sa vétusté et de ce fait peut être envisagée ;
- la création de la lucarne en façade arrière, ne suscite quant à elle aucune objection. Elle respecte en effet le prescrit de l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et permet un espace aménageable supplémentaire sous combles;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - une double terrasse est réaménagée au niveau du jardin, et dont la profondeur se limite à l'ancienne terrasse.
 - La première partie de la terrasse est située au même niveau que le rez-de-chaussée et une marche rejoint le niveau de la deuxième partie de terrasse en bois;
 - le solde du jardin reste inchangé;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation ne comporte aucun garage en situation existante de droit;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - en ce qui concerne la rehausse de la toiture du bâtiment principal :
 - l'isolation de la toiture par l'extérieur, induit une rehausse de la toiture de 25 centimètres;
 - il est à noter qu'en situation existante cette toiture est plus haute que les toitures des deux constructions mitoyennes;
 - de ce fait, cette légère rehausse n'est pas susceptible d'apporter de nouvelles nuisances en terme de perte d'ensoleillement prise de vues et sera peu perceptible depuis l'espace public;
 - en ce qui concerne la hauteur de l'annexe :
 - le nouveau volume reprend la même hauteur que le faîte de l'ancienne annexe démontée;
 - ce nouveau volume à toiture plate doit nécessiter une rehausse d'environ 1m de la mitoyenneté de part et d'autre;
 - considérant la réduction significative de la profondeur et la limitation des rehausses à environ 1m, et considérant également l'orientation des parcelles, au Nord, l'impact de cette rehausse est extrêmement limitée et cette dernière est acceptable;
 - d'autant plus que le dépassement du profil de construction du bien mitoyen de gauche, est limité à 2,66 m;

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 :
 - Les éléments de décors de la façade ont été maintenus et le remplacement des menuiseries de la façade avant par de nouveaux châssis en aluminium de teinte foncée, se fait au détriment de la typologie de cette façade existante;
 - D'autant plus qu'afin d'harmoniser les teintes, la porte devra être repeinte dans la même tonalité, augmentant de ce fait, l'impact d'une teinte foncée au sein d'une façade foncée;
 - Considérant qu'en Commission de Concertation, le demandeur a indiqué qu'un remplacement des menuiseries n'était pas à prévoir dans le cadre de la présente demande, il y a lieu de considérer que dans l'éventualité d'un remplacement il y a lieu de privilégier l'utilisation du bois et des teintes compatibles avec une typologie du début du XXe siècle, à savoir la couleur naturelle du bois ou une peinture claire (blanc);

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

- proposer une finition esthétique au niveau de la toiture plate, par exemple une toiture végétalisée de type extensive ou du gravier;

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

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°6.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/05/2021
objet n° 05

Dossier 16-45530-2020 - Enquête n° 103/21

Demandeur : Madame Patricia Rubinfeld

Situation : Rue de la Fauvette 98

Objet : modifier l'aménagement intérieur d'une maison unifamiliale et rénover son annexe

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45530-2020 introduite, en date du 14/10/2020, par Madame Patricia Rubinfeld;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier l'aménagement intérieur d'une maison unifamiliale et rénover son annexe sur le bien sis rue de la Fauvette, 98;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 §1.2° qui prescrit "Profondeur", en ce que l'extension prévue au rez-de-jardin dépasse de plus de 3 m la construction voisine;
 - non-respect de l'article n°6 §1.2° qui prescrit « Toiture », en ce que l'extension du rez-de-jardin prévoit une hauteur dépassant le profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contigües;

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

14/10/2020 : dépôt de la demande;

04/12/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

11/02/2021 : réception des compléments;

29/03/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

22/04/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

26/04/2021 au 10/05/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par la prédominance de la fonction résidentielle;
- Dans ce quartier, la rue de la Fauvette se présente comme une artère étroite et cadrée de part et d'autres par des constructions résidentielles implantées à l'alignement;

- La maison n°98, sur laquelle porte la demande, se présente comme une habitation à 3 façades de gabarit R+2 avec une toiture plate accueillant des panneaux photovoltaïques et une partie vitrée (vitreaux servant de verrière à l'espace de circulation).
Son traitement architectural se compose de façades en brique de teinte ocre et de châssis en bois peint en blanc remontant à l'origine de l'habitation. Cette habitation construite par l'architecte Willy Van Hove en 1933 présente des caractéristiques typologiques singulières par le biais de certains éléments architecturaux (colonnes, vitreaux, portails en fer forgé avec dorures, entrée majestueuse,...). Le bien se compose également d'une extension sous forme de verrière avec une couverture étendue en PVC de teinte marron recouvrant la cour anglaise qui n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Cette verrière prend appui sur le soubassement de la terrasse en situation de droit. L'habitation se compose à l'intérieur de différents éléments architecturaux et patrimoniales comme la rampe de l'escalier et les portes.
L'habitation se présente comme suit :
 - Le rez-de-chaussée semi-enterré accueille un garage, des caves et un local technique;
 - Le rez-de-jardin situé au même niveau que le jardin accueille les espaces de vie de jour;
 - L'étage accueille 3 chambres et 1 salle de bain;
- La parcelle sur laquelle porte la demande présente une dénivellation de sorte que le jardin se situe plus haut que le niveau de la rue. La parcelle se compose d'une zone de retrait latérale accueillant un escalier menant au jardin depuis la rue et menant à l'entrée principale de l'habitation. Cette zone de retrait accueille également un portail d'entrée en fer forgé avec des dorures ce qui contribue à donner l'aspect singulier de l'habitation. Le jardin se compose en partie de dalles en pierre et d'une bonne partie végétalisée;
- La maison de droite (n°100) n'est pas mitoyenne à l'habitation faisant l'objet de la demande. Elle possède un gabarit R+2+T. Elle possède un traitement architectural singulier composé de façades en brique de teinte rouge et d'un volume de toiture en tuiles rouge. Les châssis sont bleus foncé et marron. Elle est implantée en retrait de l'alignement. La zone de recul est quant à elle bordée par des murets en brique rouge et accueille un espace de pleine terre avec de la végétation;
- L'immeuble de gauche (n°96) mitoyen à l'habitation faisant l'objet de la demande se compose de plusieurs logements. Il présente une typologie architecturale se composant d'une façade avant en brique de teinte orange et d'un enduit de teinte gris au rez-de-chaussée. Les châssis sont en bois de teinte blanc. Il présente un gabarit R+3 avec toiture plate;

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

- Le remplacement de la verrière existante par une extension en maçonnerie revêtue d'un enduit de teinte claire et de châssis en alu de teinte noire. L'extension s'étend sur une profondeur d'environ 3,40 m et s'étend sur toute la largeur de la façade arrière. Celle-ci est plus profonde que la terrasse existante en situation de droit ce qui implique la prolongation du mur mitoyen avec le voisin n°96 ainsi que la rehausse de celui-ci sur une hauteur d'1,63 m;
- Le réaménagement du rez-de-jardin par la suppression du mur séparatif entre la cuisine et la salle-à-manger et le réaménagement de l'étage par la suppression du mur séparatif entre les deux chambres côté jardin en vue de supprimer une chambre;
- Le changement de direction de l'escalier vers la cave de telle sorte que l'accès à la cave s'effectue depuis le hall d'entrée;
- La réduction de la surface imperméabilisée du jardin et la création d'une terrasse de dimensions plus réduites et en léger surplomb du niveau du jardin;
- Le changement de teinte des châssis bois blanc existants en châssis bois noir ;

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

- Le programme de l'habitation est inchangé sauf en ce qui concerne la suppression d'une chambre;
- Le gabarit de l'habitation inchangé sauf en ce qui concerne la nouvelle extension du rez-de-jardin qui nécessite une rehausse du mur mitoyen avec le voisin n°96;
- La typologie architecturale de la façade arrière de l'habitation est modifiée par la création d'une extension en maçonnerie avec enduit sur isolant de teinte clair. Les façades avant et latérale sont en partie modifiées par le changement de teinte des châssis bois blanc en châssis bois noir ;
- Le réaménagement intérieur des espaces de vie et la modification du sens de l'escalier menant à la cave en vue d'améliorer les connexions entre ces différents espaces;

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

- De manière générale, le réaménagement intérieur des espaces de vie et l'extension proposé permettent de créer une habitation plus confortable (les chambres et le séjour bénéficient de dimensions confortables) et dont le fonctionnement intérieur est plus fluide;
- Le projet ne modifie pas les éléments architecturaux singuliers de l'habitation (escalier principale, vitraux, portes,...);
- Il consiste uniquement en la réadaptation des espaces de vie aux normes de vie actuelles. Les interventions sont respectueuses des caractéristiques patrimoniales de ce bien;
- Toutefois, l'extension prévue à l'arrière peut générer un impact visuel sur le voisin n°96 mais l'orientation au plein Nord de cette façade permet de réduire son impact d'ombrage;
- La modification de la teinte des châssis bois blanc en châssis bois noir entraîne une perte de qualité de la typologie architecturale de ce bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural et entraîne une rupture de cohérence avec la porte de garage ;

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

- en matière de programme :
 - le projet améliore le fonctionnement et le confort des espaces de vie par le biais de la nouvelle extension et de l'agrandissement de la chambre donnant sur le jardin;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension du rez-de-jardin bien que dépassant en profondeur d'environ 3,40 m le voisin n°96 et rehaussant le mur mitoyen d'1,63 m réduit son impact d'ombrage en raison de l'orientation plein nord de la façade arrière;
 - L'impact visuel est toutefois plus perceptible;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet prévoit une réduction de la surface imperméable par l'augmentation de surface végétalisée du jardin ce qui améliore le jardin;
 - une terrasse est également aménagée en partie dans le prolongement de l'extension. Elle est délimitée en partie par des bacs végétalisés et elle est légèrement surélevée par rapport au niveau du jardin de sorte que des escaliers sont mis en place afin de connecter le niveau de l'extension au niveau du jardin;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet ne modifie pas le garage existant;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet ne modifie pas les aspects liés à la gestion des eaux de pluies et d'égouttage;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le projet ne modifie pas les éléments architecturaux intérieurs de l'habitation sauf le sens de l'escalier menant au rez-de-chaussée et la suppression de deux murs présents au rez-de-jardin et à l'étage. Ces modifications permettent une meilleure connexion entre les espaces. Toutefois, la modification de la teinte des châssis bois blanc en noir entraîne une perte de qualité de la typologie architecturale des façades avant et arrière et une rupture de cohérence avec la porte de garage ;

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, dérogations à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) et à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - L'extension proposée dans le projet permet de créer un séjour plus confortable en termes de dimension;
 - Toutefois, l'extension prévue à l'arrière peut générer un impact visuel sur le voisin n°96 mais l'orientation plein nord de cette façade permet de réduire son impact d'ombrage. De plus, cette extension apporte confort et un fonctionnement des espaces intérieurs plus qualitatif et répondant au bon aménagement des lieux;

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) :
 - La construction de l'extension au rez-de-jardin ne modifie pas de manière significative les caractéristiques typologiques de l'habitation;

- Les interventions intérieures consistant en l'augmentation des dimensions du séjour et de la chambre à l'étage sont respectueuses des éléments patrimoniaux de même que la modification du sens de l'escalier menant au rez-de-chaussée;
- L'extension arrière non visible depuis l'espace public ne porte pas préjudice à la typologie architecturale du bien même si une partie du parement de cette extension est en enduit sur isolant clair;
- Le changement de teinte des châssis bois blanc en noir entraîne une perte de qualité architecturale de ce bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural et une rupture de cohérence avec la porte de garage ;

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

- Harmoniser la porte de garage à la typologie architecturale de la façade avant comprenant les châssis ;
- Modifier la teinte des châssis bois noir en gris anthracite ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles visent ne pas nuire à la typologie architecturale du bien ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne modifient pas l'objet de la demande ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la teinte des châssis bois noir et la rupture de cohérence avec la porte de garage entraîne une perte de qualité architecturale de ce bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article(s) n°4 et n°6, 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 26/05/2021
objet n° 06

Dossier 16-45450-2020 - Enquête n° 098/21

Demandeur : Madame Marie-Noëlle Fronville

Situation : Vieille rue du Moulin 207

Objet : régularisation d'une annexe dont le permis a été périmé et rehausser la toiture du bâtiment principal d'une maison existante

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45450-2020 introduite, en date du 12/08/2020, suite au procès-verbal d'infraction n° PV U 2019/15 dressé le 02/2019, portant sur des travaux non conformes au plan particulier d'affectation du sol n° 57 en ce qui concerne le volume et travaux structurels de démolition et reconstruction réalisés sans architecte, par Madame Marie-Noëlle Fronville;

Vu que la demande telle qu'introduite vise la régularisation de la construction d'une annexe dont le permis a été périmé et une rehausse de la toiture du bâtiment principal d'une maison existante sur le bien sis Vieille rue du Moulin, 207;

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° 57 - Quartier Saint-Job - Ham (A.R. 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 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 qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot;

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

demande 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. Bâtiments annexes qui prescrit "*Les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau (en principe le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin). Cependant lorsque le niveau naturel du jardin est situé à plus de 1,50 mètres sous le niveau du rez-de-chaussée, les annexes peuvent être autorisées sur 2 niveaux. Dans ce cas, le niveau inférieur peut couvrir 100% de la surface réservée aux annexes, le niveau supérieur ne peut dépasser 60% de l'emprise totale maximum autorisée pour la parcelle*", en ce que le volume d'annexe comporte deux niveaux en plus d'une toiture et couvre plus de 60% alors que le niveau du jardin est à la même hauteur que la voirie;
 - non-respect de l'article n°IV.4.2.2. Toitures qui prescrits "*Les toitures des bâtiments principaux sont recouvertes de tuiles de terre cuite de teinte brun rouge ou en matériaux de même apparence. L'utilisation d'ardoises naturelles ou artificielles peut cependant être autorisée pour les brisis des toitures à la mansard, les toitures annexes et pour la couverture des pignons aveugles*", en ce que le recouvrement de toiture du bâtiment principal est composé de tuiles ondulées de teinte gris anthracite;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes*", en ce que le

volume annexe dépasse en hauteur tous les biens environnants et en ce que la rehausse de la toiture du bâtiment principal a induit un dépassement en hauteur des deux profils mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *perte de luminosité et de vue, suite à l'ajout d'un volume supplémentaire sur une annexe;*
- *dysharmonie dans le contexte bâti environnant, de gabarit modeste;*
- *hauteur très imposante et impactante;*
- *les pentes de toitures ne sont pas alignées;*
- *la rehausse illégale du mitoyen de droite en béton cellulaire (matériau non conforme au Code Civil);*
- *pas de suivi de la mise en œuvre;*
- *attention à la surépaisseur de l'isolation sur la parcelle voisine;*
- *une fenêtre intrusive sur une parcelle voisine;*
- *vis-à-vis importants;*
- *problèmes sécuritaires dû à l'arrêt du chantier et de la mauvaise mise en œuvre des divers travaux au cours du temps;*
- *dégâts importants au niveau des parcelles et biens voisins;*
- *incohérence au niveau des plans entre les différentes situations, de droit, de fait et projetée;*
- *précision du niveau de référence ? Côtes ?*
- *il ne s'agit pas d'une régularisation mais d'une nouvelle demande;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

12/08/2020 : dépôt de la demande;

01/10/2020 et 05/03/2021 : accusés de réception d'un dossier incomplet;

22/04/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

26/04/2021 au 10/05/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier fait partie de l'urbanisation de la fin du XIX^{ème} siècle et du début XX^{ème} siècle et est résidentiel sur sa plus grande partie;
- Il se compose de rangées de maisons unifamiliales, pour la plupart anciennes, ou d'immeubles à appartements de faibles gabarits;
- Les constructions sont généralement implantées à l'alignement des voiries, contrairement au bien concerné par la demande qui fait partie des groupements de maisons situées en intérieur d'îlot, constituant un très ancien noyau villageois de la commune;
- Ces maisons sont implantées en cœur d'îlot, accessibles par une rue piétonne, et tant leurs éléments bâtis que leurs jardins sont imbriqués suite à des situations de fait et de droit de constructions d'annexes diverses;
- La maison, n°207 sur laquelle porte la demande est composée d'un bâti principal de gabarit R + 1 + Toiture à double versant ainsi qu'une annexe;
- En 1996, une première demande de permis d'urbanisme, sous la référence n° 16-33205-1996, a été introduite pour des travaux similaires, à savoir l'ajout d'un niveau à une annexe existante en façade arrière, le rehaussement de la toiture principale et l'agrandissement de la partie arrière gauche du volume principal, portant la profondeur de l'habitation, à cet endroit, à 9m, et ce avec sollicitation d'une dérogation au PPAS n°57. Le permis d'urbanisme a été octroyée suite à la condition de maintenir la façade arrière du volume principal dans son plan existant;
- Une nouvelle demande a été introduite, sous la référence n° 16-34804-2000 pour rénovation de l'habitation avec une demande identique à la demande précédente hormis l'extension d'1m de la partie droite de la façade arrière du volume principal. Cette demande a été traitée comme demande de modification du permis initial car ne portant que sur l'agrandissement d'une chambre, portant la profondeur du volume principal à 8m au lieu de 7m et en restant inférieur aux 9m qui avaient refusés dans la demande initiale. Le permis d'urbanisme de modification du permis initial a été octroyée avec un démarrage des travaux début octobre 2001;
- Une demande de suspension d'extrême urgence a été introduite par les propriétaires du bien mitoyen de droite, n°205. Cette demande de suspension a été rejetée;

- Le chantier a été arrêté et le permis d'urbanisme a été partiellement périmé pour tous les actes non réalisés;
- Il est à noter que ce chantier à l'arrêt induit non seulement une nuisance pour le voisinage mais également un réel danger en raison des éléments mal mis en œuvre et non protégés ;
- Un PV d'infraction a été établi, en 2019, suite à la reprise des travaux à la fois non couverts par un permis d'urbanisme et non conformes au permis d'urbanisme octroyé;
- En raison du bâti ancien et des annexes diverses, des vues sont générées d'une parcelle à l'autre;
- Le bâti environnant est fort proche, les maisons sont desservies par un piétonnier étroit;
- Les maisons sont couvertes de toitures en tuiles et sont pourvues de fenêtres de toiture;
- La maison mitoyenne de droite, n°205 est composée d'un bâti principal de gabarit R + T et de deux annexes plus basses, s'articulant autour d'un patio;
- La maison mitoyenne de gauche, n°211 s'imbrique avec la maison concernée par la demande. Toute sa façade arrière est aveugle et jouxte le jardin de la maison dont il est question pour la demande de PU;
- Le jardin est dans sa majeure partie, verdurisé et planté;

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

- Le programme prévoit la régularisation de travaux réalisés et non conformes au permis d'urbanisme octroyé, n° 16-34804-2000, qui a été partiellement périmé :
 - modifications de largeur de baies par rapport à la demande initiale;
 - modification du revêtement de façade en enduit plutôt qu'en briques peintes par rapport à la demande initiale;
 - ajout d'une baie au niveau de la façade latérale du nouveau volume d'annexe;
 - nouvelle demande de construction d'un volume au-dessus de l'annexe existante en recul de presque 2,5m par rapport à la limite mitoyenne de droite;
 - nouvelle demande pour la rehausse de la toiture de la toiture du volume principale d'1,10m;

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

- Bien que cette demande ait été octroyée en 1996 et dont la modification du permis initial ait été octroyé en 2000, considérant la péremption de cette demande, il y a lieu de l'analyser au regard des réglementations actuelles dont le Règlement Régional d'Urbanisme entré en vigueur postérieurement à la délivrance de la dernière demande de permis d'urbanisme, ajouté aux réglementations du PPAS n°57 toujours en vigueur;
- Il est à noter, par rapport à la demande de modification du permis initial (34308) que le permis d'urbanisme avait été octroyé parce que l'agrandissement projeté permettait d'agrandir une chambre et de correspondre aux normes du Règlement Régional d'Urbanisme qui allait rentrer en vigueur quelques mois plus tard;

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

- en matière de programme :
 - l'ajout du niveau sur la toiture de l'annexe existante permet l'ajout d'une chambre et porte le programme de cette maison unifamiliale à deux chambres et un bureau privatif;
 - la rehausse de la toiture du volume principal permet l'aménagement de l'espace sous combles pour un grenier, et accessible via un escalier hélicoïdal, pris sur l'espace d'une chambre, transformée de ce fait en bureau privatif;
 - ce grenier, ne peut en aucun cas être aménagé en espace habitable, considérant qu'une hauteur de libre de 2,40m, n'est pas garantie sur au moins 50% de la surface;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - ce nouveau volume, dérogatoire par rapport au PPAS, est en retrait d'environ 2,50m par rapport à la limite mitoyenne de droite;
 - la rehausse de la toiture du volume principal induit une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - l'augmentation de la profondeur à 8m du volume principal, en partie droite, reste compris dans les gabarits fixés par le PPAS tout en se conformant aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme et n'induit qu'un ombrage limité sur la façade arrière du bien mitoyen de droite;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - hormis l'aménagement d'une terrasse au niveau du jardin, d'environ 3m de profondeur, le solde du jardin maintient le taux d'imperméabilité qui avait été octroyé et ce dernier est largement verdurisé et planté;

- lors de la Commission de Concertation, les riverains ont indiqué que les anciens matériaux de chantier ont été stockés dans le jardin, rehaussant de ce fait significativement le niveau de terrain ;
- ces gravats de chantier sont à évacuer rapidement, dans l'éventualité d'une rehausse du niveau du terrain, une demande de permis doit être impérativement introduite ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation ne comporte aucun emplacement de stationnement;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'agrandissement des baies, au niveau de la façade de l'annexe vers le jardin, ne suscite aucune objection;
 - la baie agrandie en façade arrière sur la partie droite, maintient un recul conforme au Code civil et ne soulève de ce fait aucune objection;
 - l'augmentation en surface de ces baies permet d'augmenter l'apport d'un éclairage naturel direct de qualité;
 - le percement de la baie au niveau du couloir et donnant sur le bien mitoyen de droite, bien que présentant un recul largement supérieur à 1,90, en raison de la hauteur de cette dernière, il y a un impact en termes de perte d'intimité pour le bien mitoyen de droite;
 - dès lors, il y a lieu de supprimer cette baie ou de prévoir uniquement un jour et non une vue;
 - les châssis sont maintenus en bois, conformément à la situation existante de droit et aux impositions du plan particulier d'affectation du sol;

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol et application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot :
 - dérogation à l'article n° IV.2.2.A.2. - Bâtiments annexes :
 - le recul proposé (environ 2,50m par rapport à la mitoyenneté de droite);
 - dès lors, l'ombre portée par le nouveau volume, n'est que peu susceptible d'affecter le bien mitoyen de droite en termes de perte d'ensoleillement;
 - la hauteur totale de l'annexe reste modérée par rapport aux gabarits environnants;
 - ce nouveau volume n'augmente ni l'emprise ni l'imperméabilité de la parcelle;
 - l'impact sur l'intérieur d'ilot n'est pas significatif;
 - la rehausse ne vise que l'agrandissement d'une maison unifamiliale et n'est pas susceptible d'induire de nuisances supplémentaires au niveau de l'intérieur d'ilot;
 - dès lors, la demande de dérogation est acceptable;
 - dérogation à l'article n° IV.4.2.2. - Toitures :
 - considérant la tonalité rouge-brun des toitures environnantes et considérant qu'uniquement cette tonalité est prévue par l'article du PPAS, il y a lieu de restituer des tuiles de terre cuite de teinte rouge-brun comme recouvrement de toiture;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - les imbrications des toitures en situation existante;
 - cette rehausse limitée à 1,10m reste comprise dans les hauteurs et gabarits fixés par le PPAS;
 - cependant, au regard de l'implantation en intérieur d'ilot et considérant que cette rehausse induit un dépassement significatif de tous les biens mitoyens et environnant ;
 - considérant par ailleurs que les rehausses telles que réalisées ne correspondent pas aux normes constructives, elles devront être démontées et reconstruite, permettant de ce fait de proposer une toiture alignée au bien mitoyen n°211 ;
 - il est également à noter que le permis précédent à octroyé la toiture avant l'entrée en vigueur du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'il y a lieu d'analyser cette présente de demande de mise en conformité, d'acte et travaux réalisés après péremption du permis d'urbanisme, en parallèle des prescriptions du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

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

- supprimer la baie du couloir donnant sur le bien mitoyen de droite ou proposer uniquement un châssis avec vitrage qui se limite à une prise de jour;
- aligner le profil de toiture au profil de toiture du bien mitoyen n°211 ;
- restituer des tuiles en terre-cuite au niveau du volume principal et de tonalité rouge-brun;
- évacuer les gravats et débris de chantier induisant une rehausse du niveau naturel de terrain ;

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 recouvrement de toiture et de baies non visibles depuis l'espace public;
- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que le recouvrement de toiture doit être conforme au plan particulier d'affectation du sol pour des raisons de cohérence paysagères dans un micro-cadre complexe au vu de l'évolution du bâti et de la situation de fait qui en résulte, au gré des transformations successives mises en œuvre, licites ou non, avant ou après l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol et en ce que la toiture du bâtiment principal doit s'aligner au profil de toiture le plus haut;

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

Considérant 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 (restituer les tuiles en terre cuite de teinte rouge-brun au niveau du volume principal) :

- avoir débuté dans un délai de 6 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 en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

La dérogation à l'article IV.2.2.A.2. du PPAS est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/05/2021
objet n° 07

Dossier 16-45574-2020 - Enquête n° 104/21

Demandeur : Monsieur Arnaud LEPLAT et Madame Gaelle FRUY

Situation : Chaussée de Waterloo 784

Objet : étendre un logement existant sur les combles d'un immeuble

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45574-2020 introduite, en date du 10/11/2020, par Monsieur Arnaud LEPLAT et Madame Gaelle FRUY;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre un logement existant dans les combles d'un immeuble sur le bien sis chaussée de Waterloo, 784;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS N° 51 QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 1988-04-15 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

- Le volume reste inchangé;
- La demande ne concerne que des modifications intérieures;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°13.3 qui prescrit " La toiture à versants ou l'étage en recul, ne peut comprendre qu'un seul niveau et s'inscrit dans un gabarit limité par des plans à 45°, à partir des fronts de bâtisse avant et arrière.", en ce qu'ici un deuxième étage est aménagé sous combles dans la volumétrie existante;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

10/11/2020 : dépôt de la demande;

18/01/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

18/02/2021 : réception des compléments;

26/04/2021 au 10/05/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est bâti en ordre continu, bâti densément d'immeubles à appartements multiples et de rez-de-chaussée commerciaux;
- Dans ce quartier, la chaussée est passante et desservie par des lignes de bus du TEC (lignes W et 365) et de De Lijn (ligne 136);
- L'immeuble n°784 a été construit au début des années 1990 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-30912-1989, est situé le long de la chaussée à l'alignement et en ordre continu, près de l'une des entrées piétonnes du Bois de la Cambre et présente un gabarit R+ 2+ toiture à versants;
- Depuis, un permis d'urbanisme pour un changement d'affectation a été demandé et refusé (permis d'urbanisme n°16-33680-1998) et un autre permis d'urbanisme a été octroyé pour l'aménagement d'une chambre dans un grenier (permis d'urbanisme n°16-39180-2009);
- Le rez-de-chaussée est occupé par un commerce et les étages sont dédiés aux logements;
- L'appartement concerné par la demande est situé au 3^{ème} étage est déjà situé sous le volume des combles;
- Le niveau situé au 4^{ème} étage dans les combles est dévolu au grenier;
- L'immeuble comporte 7 logements en situation existante de droit;
- Le bâti environnant : les immeubles sont de taille équivalente, voire légèrement plus hauts;

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

- La pose de fenêtres de toit de type « velux »;
- Le percement d'une trémie et pose d'un escalier pour accéder à l'étage des combles où est situé le grenier en situation existante;

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

- Le réaménagement du dernier niveau moyennant modification ponctuelle de la structure d'un plancher;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement d'un appartement en prenant possession du dernier niveau des combles;

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

- en matière de programme :
 - La surface dédiée au logement est agrandie au profit du confort qu'offre ce logement;
 - Une chambre est supprimée pour laisser la possibilité de placer un nouvel escalier pour l'accès au dernier niveau, cette chambre est transformée en bureau;
 - Un espace parental est créé au dernier niveau dont les dimensions au sol rentrent dans le prescrit des normes d'habitabilité visées par le Règlement Régional d'Urbanisme;
 - La disposition et l'aménagement de cet espace permet le bon usage des lieux selon sa destination;
 - En effet, la salle de bains offre une hauteur sous plafond suffisante et l'espace autour du lit garantit une bonne circulation;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La demande ne modifie ni le volume ni le gabarit;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La demande ne concerne que l'appartement et ne porte pas sur les abords;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - La demande reste conforme à la situation de droit;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Les fenêtres de toit ne sont pas soumises à permis d'urbanisme mais permettent de répondre aux prescrits de surfaces nettes éclairantes;

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 - non-respect de l'article n°13.3 qui prescrit " La toiture à versants ou l'étage en recul, ne peut comprendre qu'un seul niveau et s'inscrit dans un gabarit limité par des plans à 45°, à partir des fronts de bâtisse avant et arrière." :

- un deuxième étage est aménagé sous combles dans la volumétrie existante, pour un immeuble dont le permis d'urbanisme est postérieur à l'entrée en vigueur du PPAS;
- cet aménagement ne modifie aucunement le volume existant et ce sont des modifications de volume qui sont visées spécifiquement par cet article;
- De ce fait, les dérogations sont acceptables;

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.
La dérogation au PPAS, article n°13.3 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/05/2021
objet n° 08

Dossier 16-45639-2020 - Enquête n° 101/21

Demandeur : Monsieur Jordan Rivart

Situation : Rue Xavier De Bue 70

Objet : ouvrir un salon de dégustation de glace, dessert et goûters (CAPOUE), demande d'exploitation d'une terrasse (capacité d'une vingtaine de places) à l'arrière de l'immeuble

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45639-2020 introduite, en date du 23/12/2020, par Monsieur Jordan Rivart;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à ouvrir un salon de dégustation de glace, dessert et goûters (CAPOUE), demande d'exploitation d'une terrasse (capacité d'une vingtaine de places) à l'arrière de l'immeuble sur le bien sis rue Xavier De Bue, 70;

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

Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS);

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 26/04/2021 au 10/05/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Un habitant de la rue Verhulst, perpendiculaire à la rue Xavier de Bue, s'est présenté à la commune lors de l'enquête publique afin d'informer le service des points suivants:*
 - *Le stationnement de camions de livraisons dans la rue perpendiculaire bloquant la sortie des voitures;*
 - *Les nuisances sonores;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : /

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

23/12/2020 : dépôt de la demande;

26/02/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/04/2021: réception des compléments;

22/04/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

26/04/2021 au 10/05/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement commercial, la rue Xavier de Bue constituant un des axes du noyau commercial du centre de la commune. Les étages sont parfois affectés au logement. Le quartier accueille également plusieurs équipements;
- Ce tronçon de la rue est en pavés et ne permet pas le stationnement de voitures;
- L'immeuble est situé à proximité du Parvis Saint-Pierre, l'îlot à cet endroit est relativement dense et fortement bâti;
- Cet immeuble mixte (n°70) a fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme pour des transformations, des constructions d'annexes et des modifications de façades (n°3094, 3751, 8457, 9378, et 21326);
- Il s'agit d'une volumétrie hétéroclite construite en ordre fermé à l'alignement dont le volume principal présente un gabarit R+1+Toiture de type Mansart;
- Un permis a été octroyé en 2018 afin de mettre l'immeuble en conformité (16-44100-2018);
- Les plans de la situation existante de droit, se présentent comme suit :
 - Le rez-de-chaussée est bâti sur toute la largeur de la parcelle avec une profondeur de 20,46m du côté droit et une profondeur de 28,25m du côté gauche à cause de l'implantation de deux annexes sur le long du mur mitoyen de gauche;
 - L'étage est constitué d'un volume principal (correspondant à la profondeur de la toiture, soit 9,50 mètres) et se prolonge :
 - à droite, d'un volume annexe de faible largeur (2,46m) et d'une profondeur de 3,24m,
 - à gauche, d'un volume annexe de 3,81m de largeur et d'une profondeur de 12,23m;
 - d'une terrasse qui s'insère entre ces deux volumes annexes, de 3,24m de profondeur;
- niveau par niveau, le programme se répartit comme suit :
 - au sous-sol, les locaux sont communs;
 - le rez-de-chaussée est affecté à un commerce (opticien);
 - le 1^{er} étage et le 2^{ème} étage comportent des logements;
- La maison de droite (n°72) est plus haute, plus profonde, de gabarit R+2+Toiture et bâtie sur la quasi-totalité de la parcelle;
- La maison de gauche (n°68) est plus basse, de même profondeur, et possède également une annexe de même profondeur que l'annexe existante dans la situation de droit;

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

- Ouverture d'un salon de dégustation de glaces, de desserts et de goûters;
- Ce salon se situerait au rez-de-chaussée de l'immeuble avec :
 - Un salon intérieur de 40 places assise comprenant banquettes - tables - coin salon - espace intérieur dédié aux enfants (mur à dessiner, jeux, etc.);
 - L'ajout d'un élévateur pour PMR qui sera installé à l'entrée du commerce;
 - Un comptoir à emporter des glaces par beau temps situé à l'intérieur du commerce;
 - Une terrasse, pouvant accueillir une vingtaine de places, sera aménagée à l'arrière de l'immeuble dans le but d'accueillir la clientèle dans un cadre vert et au calme de l'agitation de la rue;
 - L'aménagement, au fond du jardin, d'un espace de jeux dédié aux enfants (balançoire, toboggan, etc.);
 - Une ouverture toute l'année (l'horaire adaptés en fonction de la météo et à l'environnement) dans des plages horaires de minimum 14h à 18h et de maximum 12h à 22h;
 - L'installation d'une enseigne parallèle à la façade;

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

- Le changement d'affectation ne concerne que le rez-de-chaussée;
- Le gabarit de l'immeuble reste inchangé, les travaux sont principalement intérieurs;
- L'esthétique de l'immeuble change légèrement en façade avant par l'installation d'une enseigne;

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

- La réglementation permet l'installation d'un commerce HoReCa au rez-de-chaussée vu que la parcelle se situe en liseré de noyau commercial et permet de participer au pôle commercial dynamique de la rue Xavier de Bue et d'en diversifier l'offre;
- L'utilisation de la zone de jardin comme espace de dégustation et comme espace de jeux ne peut être autorisé car cela ne respecte pas l'intimité des habitants et risque de causer des nuisances sonores en intérieur de parcelle;

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

- en matière de programme :

- En situation de droit, le rez-de-chaussée était affecté à un commerce (opticien);
- Le projet prévoit l'installation d'un commerce HoReCa, salon de dégustation de glaces, de desserts et de goûters;
- Les espaces servants seront aménagés le long du mur mitoyen de gauche afin d'utiliser le reste de l'espace comme espace de dégustation;
- Un service à emporter sera aménagé du côté de la rue, dans le prolongement des espaces servants; pour ce faire, une partie des marches existantes sera démolie;
- Les annexes serviront de réserve pour le magasin;
- Cette proposition d'aménagement tend à optimiser l'espace du rez-de-chaussée;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le gabarit de la maison reste inchangé;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La demande prévoit d'aménager, dans le jardin, un espace de dégustation pouvant accueillir une vingtaine de places et un espace de jeux extérieur dédié aux enfants;
 - Cet aménagement ne peut être autorisé, il est important de préserver la qualité de vie et la tranquillité du voisinage en limitant au maximum les nuisances sonores, pour ce faire il est important de limiter l'activité du commerce à l'intérieur du bâtiment;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La demande mentionne l'installation d'un panneau commercial parallèle à la façade avant, en aluminium noir, cependant sans aucune précision;
 - Ce dispositif ne respecte pas les prescrits du Règlement Régional de l'Urbanisme et du Règlement Communal d'Urbanisme;
 - Considérant qu'en séance, le demandeur a indiqué qu'il s'agira d'une enseigne qui sera conforme tant au Règlement Régional de l'Urbanisme qu'au Règlement Communal d'Urbanisme;
 - De ce fait, il n'y a pas lieu d'examiner ce point;

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

- En ce qui concerne 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:
 - Le projet complète l'offre commerciale par un établissement HoReCa d'un créneau actuellement peu représenté dans cette partie du noyau commercial;
 - Il participera à la vitalité des lieux l'après-midi, voire en soirée, ou par une vente au chaland qui sera favorable à l'usage de l'espace public aménagé (dégustation en plein air, par exemple sur le parvis de l'église Saint-Pierre ou dans le jardin public contigu au Doyenné...);

Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions suivantes :

- supprimer l'espace de dégustation et les jeux pour enfant dans le jardin;
- supprimer sur les plans l'emplacement de l'enseigne;

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.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/05/2021
objet n° 09

Dossier 16-45414-2020 - Enquête n° 102/21

Demandeur : Monsieur Dick De Clercq

Situation : Rue Gatti de Gamond 112

Objet : diviser une maison unifamiliale en deux appartements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45414-2020 introduite, en date du 17/07/2020, par Monsieur Dick De Clercq;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser une maison unifamiliale en deux appartements sur le bien sis rue Gatti de Gamond, 112;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition 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 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 qui prescrit "*Aménagement et entretien des zones de recul*", en ce que le projet prévoit l'imperméabilisation des zones en dehors des accès aux portes d'entrée et de garage, la mise en place d'emplacement vélos et la construction d'un auvent en « L » avec cloison d'appui servant également aux boîtes aux lettres. Ces actes et travaux ont déjà été établis sans qu'ils aient fait l'objet d'un permis d'urbanisme;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

17/07/2020 : dépôt de la demande;

18/01/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

31/03/2021: réception des compléments;

16/05/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

22/04/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

26/04/2021 au 10/05/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «22/04/2021»;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel;

- Dans ce quartier, la rue Gatti de Gamond se présente comme une voirie locale densément végétalisée;
- L'immeuble n°112 sur lequel porte la demande se présente comme une habitation unifamiliale. Elle présente un gabarit R+1+T pour le volume principal. Ce dernier se compose de deux lucarnes, dont une petite en façade avant et une plus large en façade arrière. Deux fenêtres de toit sont également présentes sur le versant arrière de la toiture. A l'arrière de ce volume, l'habitation accueille une extension au rez-de-chaussée s'étendant sur un volume d'un niveau et une extension au 1er étage en retrait de l'annexe du rez-de-chaussée. L'extension du rez-de-chaussée est couverte d'une toiture plate; sur sa moitié la toiture est verte sur l'autre moitié, elle comporte un lanterneau. Quant à la toiture de l'extension du 1^{er} étage, elle accueille une terrasse avec garde-corps ainsi qu'une toiture verte sur une partie. Sa typologie architecturale se caractérise par :
 - une façade avant en enduit sur isolant de ton gris moyen;
 - une façade arrière en bardage en panneaux blanc;
 - une toiture en tuiles de ton gris foncé;
 - des châssis en PVC ton bleu foncé en façade arrière et des châssis PVC ton gris foncé en façade avant;
- Diverses modifications ont été apportées à l'habitation par rapport à la situation existante de droit (PU n°16-36800-2005) sans faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme :
 - En effet, la lucarne en façade arrière a été agrandie et revêtue d'un bardage en panneaux blanc à la place d'un revêtement en tuile terre cuite de ton rouge;
 - Une terrasse a été aménagée sur le toit de l'extension du 1^{er} étage;
 - La toiture de l'extension du rez-de-chaussée a été remplacée passant d'une toiture verrière à une toiture plate accueillant en partie une toiture verte et un lanterneau;
 - La teinte de la façade avant a également été modifiée passant d'une teinte d'un enduit blanc en situation existante de droit à un enduit gris foncé;
 - La toiture en tuile terre cuite de ton rouge en situation existante de droit a été remplacée par des tuiles de ton gris foncé;
 - La zone de recul a été modifiée;
- La parcelle sur laquelle porte la demande, comporte :
 - Une zone de recul entièrement imperméabilisée et accueillant un auvent couvrant le chemin de l'entrée de l'habitation et un rangement à rondins de bois. Cette zone de recul est en infraction par rapport à la situation existante de droit, ces aménagements n'ayant pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme. La situation de droit de 2005 prévoyait que seuls les accès au garage et à l'entrée étaient imperméabilisés, le solde devait être végétalisé. De plus, des murets devaient également être aménagés à front de la rue, le long de la zone de recul sauf au niveau des accès du garage et de l'entrée principale;
 - Un jardin accueillant une terrasse s'implantant sur la majeure partie du jardin a été aménagée. La situation de droit ne prévoyait pas l'aménagement d'une terrasse au niveau du jardin;
- La maison de droite (n°114) se présente comme une habitation unifamiliale dont le gabarit est identique à la maison faisant l'objet de la demande. Elle présente une typologie architecturale différente dans la mesure où la moitié de la façade avant est revêtue de tuiles de ton gris et l'autre moitié de briques de teinte blanche. Les châssis sont en bois brun foncé et des croisillons sont également présents. La toiture est revêtue de tuiles de teinte rouge. L'habitation ne présente aucune extension à l'arrière;
- La maison de gauche (n°110) se présente comme une habitation unifamiliale avec un gabarit similaire à la maison, objet de la demande. Toutefois, ce gabarit est perçu comme étant plus haut dans la mesure où il existe une déclivité le long de la rue Gatti de Gamond et où cette habitation se situe sur un niveau supérieur à celui du bien faisant l'objet de la demande. L'habitation présente une typologie architecturale différente dans la mesure où la façade avant est revêtue d'un parement en brique de teinte rouge et beige. Les châssis sont de teinte gris foncé. La toiture est en partie plate et en partie à double versants. Cette dernière partie est en tuiles de teinte gris foncé. Elle possède des extensions à l'arrière similaire au bien faisant l'objet de la demande;
- Le couvert végétal a été modifié de façon significative dans la mesure où une terrasse a été aménagée sur la majeure partie de la zone de cours et jardins;
- La zone de recul est légèrement surélevée par rapport au niveau de la rue de sorte que des marches y sont aménagées;

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

- La subdivision de la maison unifamiliale en 2 logements ;
- La mise en conformité de :
 - la façade avant de teinte gris foncé et de la toiture à versants de teinte gris foncé;
 - l'aménagement de la zone de recul accueillant désormais un auvent sur le chemin menant à l'entrée principale, l'imperméabilisation de la majeure partie de la zone de recul, l'aménagement d'un rangement pour rondin de bois le long de la limite mitoyenne avec le voisin n°114;
 - la lucarne en façade arrière (son revêtement et ses dimensions);
 - la terrasse arrière de l'étage;
 - la terrasse du jardin;
- Le réaménagement intérieur des espaces;

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

- Le programme de l'habitation est modifié dans la mesure où le projet prévoit la division de l'habitation unifamiliale en deux logements;
- Maison a fait l'objet de tous les actes et travaux précités, dont la mise en conformité entre en ligne de compte dans la présente demande;

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

- De manière générale, les proportions de cette habitation unifamiliale permettent aisément de diviser l'habitation en deux logements. Cette division s'envisage dans la mesure où les deux logements proposés respectent les normes minimales d'habitabilité et répondent au bon aménagement des lieux;
- Certaines modifications du projet par rapport à la situation de droit génèrent une perte de qualité de la parcelle et induit une perte conséquente du couvert végétal de cette dernière. La zone de recul ayant été fortement modifiée par rapport au permis de 2005, cette situation entraîne une perte de qualité de la rue et est en rupture avec les objectifs du RRU. De plus, la mise en place de cet auvent entrave la lecture de la façade et contraste de manière significative avec les constructions voisines et la perspective de la rue. L'aménagement d'emplacements vélo et d'un rangement de rondin de bois dans la zone de recul renforce cette perte de lecture et de qualité paysagère. L'aménagement d'une grande terrasse s'implantant sur une grande partie du jardin réduit un peu plus le couvert végétal d'autant plus que les dimensions du jardin sont très petites compte tenu des proportions de l'habitation. La teinte grise de la façade avant entraîne un contraste avec les constructions voisines, assombrit la façade et entraîne une mauvaise lecture des châssis qui ont été autorisés en gris par permis d'urbanisme. La toiture en tuile noire a également été modifiée par rapport à la toiture en tuile rouge autorisé dans le permis d'urbanisme de 2005. Tous ces éléments cumulés entraînent un assombrissement de l'habitation et une rupture avec les constructions voisines;
- Toutefois, l'agrandissement de la lucarne arrière n'entraîne pas de dérogation et ne porte pas atteinte aux constructions voisines;
- L'aménagement d'une terrasse au niveau du 1^{er} étage peut s'envisager car elle respecte le code civil et n'entraîne pas de problème de vis-à-vis avec les voisins;
- Le projet prévoit la mise en place d'un lanterneau sur une partie de la toiture du rez-de-chaussée là où la situation de droit prévoyait la création d'une verrière entièrement vitrée. Toutefois, la mise en place de ce lanterneau permet d'apporter suffisamment de la lumière naturelle de cet espace;

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

- en matière de programme :
 - L'habitation unifamiliale est remplacée par la création de deux logements;
 - Au regard des proportions généreuses de cette construction, les superficies prévues pour ces deux logements sont confortables;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'implantation et le gabarit du projet sont inchangés, hormis l'agrandissement de la lucarne en façade arrière augmente légèrement le gabarit du volume principal;
 - Cette augmentation est toutefois peu impactante pour les constructions voisines dans la mesure où elle est en recul par rapport à l'alignement des constructions et est agrandie vers le milieu de la façade arrière;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La zone de recul est en grande partie imperméabilisée et aménagée avec plusieurs éléments réduisant la lecture de la façade et de la perspective de la rue;

- L'auvent opaque, les emplacements vélos et le rangement des rondins de bois contribuent à la perte de qualité paysagère de cet espace;
- Cette imperméabilisation réduit le potentiel de développement de cette zone;
- Les proportions réduites du jardin ainsi que l'aménagement d'une terrasse sur une grande partie de la superficie du jardin renforcent un peu plus la perte de qualité paysagère et végétale de la parcelle;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet ne modifie pas l'emplacement de garage mais il prévoit l'aménagement d'emplacement vélo dans la zone de recul;
 - Cet emplacement entrave la fonction première de la zone de recul d'autant plus que les dimensions généreuses du bien permettent d'y aménager des emplacements vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le projet ne modifie pas les techniques liées à la gestion de pluie et d'égouttage;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête :
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - L'imperméabilisation pratiquement totale de la zone de recul, l'aménagement d'un auvent opaque, la mise en place de stationnement de vélo et l'installation d'un rangement de rondin de bois entraînent une perte de qualité paysagère de cet espace et une perte de lecture de la façade et de la perspective de la rue;
 - La parcelle ne bénéficiant que de peu d'espace végétalisé, l'absence d'espace de zone de pleine terre et de végétation ne permettent pas de rencontrer les objectifs du Règlement Régional d'Urbanisme et de répondre au bon aménagement des lieux;
 - 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 division en deux logements de l'habitation unifamiliale peut s'envisager au regard des proportions généreuses de ce bien;

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

- supprimer l'auvent de l'entrée principale en zone de recul;
- réaménager la zone de recul en prévoyant que seuls les chemins d'accès menant au garage et à l'entrée de l'habitation ne soient imperméabilisés. Le reste de la zone de recul doit être planté et aménagé en pleine terre. Prévoir des murets bas à l'alignement empêchant le stationnement sauvage sur les zones plantées et en pleine terre comme prévu dans le permis de 2005;
- supprimer les rangements de rondin de bois présents le long de la limite mitoyenne dans la zone de recul;
- modifier la teinte de la façade avant de telle manière à se raccorder aux constructions voisines et respecter pour ce point le permis de 2005;
- Préciser les dimensions de la terrasse du rez-de-chaussée de telle manière à agrandir les proportions du jardin et respecter les prescriptions du RRU;
- Prévoir un local vélo au sein de l'immeuble construit afin de respecter les prescriptions du RRU ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles visent à répondre aux objectifs du RRU et à mieux intégrer l'habitation dans le tissu bâti existant;
- d'être accessoires en ce qu'elles consistent à respecter le permis de 2005 et à permettre la division de l'habitation en deux logements;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de mettre en conformité les infractions commises ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit respecter les prescriptions du RRU;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 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, 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 26/05/2021
objet n° 10

Dossier 16-45715-2021 - Enquête n° 108/21

Demandeur : Monsieur Emmanuel D'Ieteren et Madame Kathleen Servaty

Situation : Rue de l'Equateur 13

Objet : Rénover et réaliser une extension d'une maison mitoyenne unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45715-2021 introduite, par Monsieur Emmanuel D'Ieteren et Madame Kathleen Servaty;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et réaliser une extension d'une maison mitoyenne unifamiliale sur le bien sis rue de l'Equateur, 13;

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°4.3.2 qui prescrit "*La profondeur de bâtisse, maximum des bâtiments principaux et des annexes et indiquée au plan. (...) En règle générale on veillera à ce que, à la mitoyenneté, l'écart entre les façades arrières de deux maisons contiguës n'excède pas 3m*", en ce que la construction de l'annexe dépasse d'un mètre la profondeur de 14 mètres indiquée au plan (PPAS n°50) et en ce que l'écart entre les façades arrières dépasse 3m par rapport au bien mitoyen de gauche;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "*lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction: ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde.*", en ce que la profondeur de l'annexe construite dépasse en profondeur le profil mitoyen du voisin de gauche (n°15) de 5.77 mètres et la construction voisine de droite (n°11) de 1.80 mètres;
 - non-respect de l'article n°6 - La toiture 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 hauteur de l'annexe à construire dépasse la hauteur de l'annexe du voisin de droite (n°11) de 57 centimètres;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *les propriétaires du bien situé au 15 rue de l'Equateur font les observations suivantes :*
 - *Ensoleillement et gabarit de la nouvelle construction :*

- *La profondeur et la pleine largeur de la nouvelle construction vont diminuer les vues, l'ensoleillement et l'agrément du 13 rue de l'Equateur par l'augmentation de profondeur et la suppression du retrait latéral existant;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

05/02/2021 : dépôt de la demande;

22/04/2021 : accusé de réception complet;

26/04/2021 au 10/05/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est située le long de l'avenue de l'Équateur, dans le tronçon compris entre l'avenue Albert Lancaster au Nord et l'avenue Latérale au Sud;
- Le bien est la dernière maison d'une rangée implantée en épi de ce côté de la rue;
- Le bâti présente un gabarit R+1+Toiture à versants, au même titre que la maison voisine de gauche et de droite ainsi que la majorité des autres constructions. Les gabarits varient jusqu'au R+2+Toiture plate ou à versants;
- Le voisin de gauche présente une hauteur et un gabarit comparable si l'on tient compte de la présence d'une pente dans la rue;
- Le voisin de gauche (n°15) possède des annexes plus profondes que celle du bien concerné, ces annexes sont accolées à son mitoyen de gauche et il existe une largeur variable (entre 1,92 et 2,81 m) entre ces annexes et le mitoyen du bien concerné;
- Le voisin de droite (n°11) possède une annexe sur toute sa largeur située à la même profondeur que l'annexe existante du bien concerné;
- La typologie du bâti tend vers le logement unifamilial ou bi-familial;
- Le bien est une maison unifamiliale en situation de droit et projetée;
- La maison dispose d'un jardin privatif et d'annexes à l'arrière;
- Le jardin est verdunisé et possède, en situation existante, une terrasse en dalles de béton;

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

- La demande vise la rénovation et l'extension de la maison unifamiliale :
 - La démolition de l'annexe existante et la reconstruction d'une nouvelle annexe avec une profondeur supérieure et la suppression de l'apprenti existant situé le long du mitoyen du voisin de gauche (n°15);
 - La reconstruction de cette annexe avec un profil différent en ossature-bois isolée avec un parement de façade arrière de part et d'autre du châssis en éléments métalliques de teinte claire;
 - La redistribution des espaces au rez-de-chaussée;
 - La création d'une verrière dans la toiture de la nouvelle annexe;
 - L'isolation de la façade arrière existante par l'extérieur avec un revêtement de finition métallique de teinte claire;
 - L'aménagement d'une terrasse au niveau du jardin et d'une profondeur de 3,75 m, c'est-à-dire à la même profondeur que la terrasse existante;
 - La modification des baies en façade arrière et la pose de nouveaux châssis bois aluminium de teinte claire;
 - Les étages ainsi que la façade avant restent inchangés;

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

- Bien que dérogatoire tant au PPAS qu'au Règlement Régional d'Urbanisme, le projet tel que présenté limite les nuisances tant en terme de perte d'ensoleillement qu'en terme de prise de vue et d'enclavement au niveau du voisinage et permet par ailleurs d'augmenter les qualités d'habitabilité de cette habitation existante;

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

en matière de programme :

- Le projet conserve le programme d'habitation unifamiliale;
- La nouvelle annexe permet d'augmenter l'ouverture des pièces de vie sur le jardin;

- Les espaces et les circulations du rez-de-chaussée sont rationalisés, la toilette existante « bloquant » la circulation a été déplacée de manière à permettre de distribuer efficacement les pièces de vie (séjour et cuisine);
- La manière de redistribuer l'espace permet un accès aisé aux nouveaux espaces de vie en partie arrière;
- La création d'une verrière garantira un éclairage naturel généreux dans la pièce centrale;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La conception des hauteurs du volume de l'annexe est clairement destinée à minimiser l'impact pour les voisins directs en limitant les rehausses de mitoyens nécessaires;
 - La nouvelle annexe, bien que dépassant de 3,97 m par rapport au voisin de gauche (n°15) et uniquement limitée sur le rez-de-chaussée est dérogatoire tant au PPAS qu'au Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La surface de couvert végétal sera augmentée par la suppression d'une surface de dalles de béton créant un chemin dans le jardin en situation existante a demande ne prévoit aucune autre modification des espaces extérieurs;
 - La terrasse existante aussi en dalles de béton sera remplacée par une terrasse en bois;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le projet prévoit le placement et le raccordement d'une citerne d'eau de pluie de 5.000 litres;
- en matière de traitement des façades :
 - L'isolation de la façade arrière n'est pas soumise à permis d'urbanisme et ne suscite aucune objection;
 - Aucune modification n'est apportée à la façade avant;

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

Application de l'article 126§11,1° du CoBAT, article n°4.3.2. du PPAS et 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, articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur et de hauteur :

- La conception des hauteurs du volume de l'annexe est clairement destinée à minimiser l'impact pour les voisins directs en limitant les rehausses de mitoyens nécessaires;
- La reconstruction de l'annexe augmente la profondeur existante de 2m, à savoir, 3,97 m par rapport au voisin de gauche (n°15) et uniquement limitée sur le rez-de-chaussée;
- La dérogation peut être acceptée car elle est limitée au rez-de-chaussée, elle permet d'augmenter les qualités habitables des espaces de vie par ce nouvel aménagement et que cette habitation, relativement petite, ne permet pas d'autre possibilité d'extension;
- Le profil choisi pour la réalisation de la toiture de cette extension en concertation avec les voisins permet de minimiser les impacts pour ceux-ci en terme d'ensoleillement et de vues, le profil est réalisé avec une toiture à une pente partant du mitoyen de droite à sa hauteur existante (3.43 mètres) et descendant jusqu'au mitoyen de gauche en surélevant celui-ci d'environ 60 centimètres pour atteindre une hauteur raisonnable de mur mitoyen de 2,40 mètres ce qui permet de conserver et même, d'améliorer l'ensoleillement et les vues pour ce voisin en comparaison à la situation existante de droit;
- Ce profil permet donc d'améliorer la situation en termes de vues et d'ensoleillement pour les voisins de gauche par rapport à la situation existante, la situation pour les voisins de droite reste inchangée;
- De ce fait, les dérogations sont acceptables;

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

Les dérogations au RRU, Titre I, article n°4 et n°6 et la dérogation au PPAS, article n°4.3.2 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/05/2021
objet n° 11

Dossier 16-45725-2021 - Enquête n° 099/21

Demandeur : Monsieur Michael Barmoshe

Situation : Avenue Montjoie 5

Objet : Transformations intérieures au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage pour division du bien en deux logements, modification d'une baie en façade à rue au premier étage (remplacement châssis, modification division), modification d'une baie en façade arrière au premier étage (suppression de son allège, nouveau châssis), ajout d'une nouvelle cave en sous-sol et ajout d'un local poubelles en sous-sol

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45725-2021 introduite, en date du 03/02/2021, par Monsieur Michael Barmoshe;

Vu que la demande telle qu'introduite vise des transformations intérieures au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage pour division du bien en deux logements, la modification d'une baie en façade à rue au premier étage (remplacement châssis, modification division), la modification d'une baie en façade arrière au premier étage (suppression de son allège, nouveau châssis), l'ajout d'une nouvelle cave en sous-sol et l'ajout d'un local poubelles en sous-sol sur le bien sis avenue Montjoie 5;

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

Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS);

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 ainsi que la démolition d'un logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Habitants de la maison sis avenue Montjoie n°7, Monsieur et Madame Pirollo nous ont fait part des observations suivantes:*
 - *Situation réelle du bien:*
 - *Le patio et l'annexe occupant entièrement de la parcelle existent toujours;*
 - *Quatre appartements ont été aménagés dans la maison au lieu de trois;*
 - *L'aménagement intérieur ne correspond pas à la situation de droit (la position de la cuisine est erronée, l'escalier intérieur entre rez-de-chaussée et premier étage est inexistant, le local à vélo est inexistant, la salle de douche n'est pas reprise sur les plans alors qu'elle est visible depuis la rue ...)*
 - *Affectation de la maison : depuis 2017, celle-ci est louée pour de courtes durées (Airbnb, SpotAhome, etc);*
 - *Les nuisances :*
 - *la propreté de la rue - les poubelles sont sorties à tout moment sans respecter les jours dédiés à cet effet et sans tri; ces poubelles restent dans la rue pendant des jours et les détritrus finissent par joncher le sol;*
 - *les nuisances nocturnes - des fêtes sont organisés régulièrement dans la maison affectant la tranquillité des voisins et leurs sentiments de sécurité;*

- *Interdiction de domiciliation - les occupants étant variés, une communication efficace n'est pas possible;*
- *Problème acoustique - pas de barrière acoustique entre la maison Montjoie n°7 et la maison faisant l'objet de la demande;*
- *Dégradation du climat paisible du quartier. Bris de bouteilles d'alcool, canettes de bière, etc..;*
- *Humidité - la maison sise avenue Montjoie n°7 a des problèmes d'humidité due à l'emplacement de salle de bain et de la cuisine, installées le long du mur mitoyen; le patio présente des problèmes d'évacuation des eaux;*
- *Réclamation :*
 - *Opposition à toute modification de la baie vitrée au premier étage côté rue et de la fenêtre au même étage côté jardin pour cause de promiscuité car elle donne directement sur le jardin de la maison n°7, sans oublier les nuisances sonores et même parfois visuelles; l'agrandissement de fenêtre en façade avant détruira l'harmonie et l'esthétique de la façade;*
 - *Suppression du patio afin de réduire les nuisances sonores;*
 - *Résoudre le problème acoustique;*
 - *La situation relative au mode de location de courte durée type Airbnb, SpotAHome ou tout autre du même genre ne devrait pas être autorisée car le quartier ne s'y prête pas et cela génère des nuisances importantes;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : /

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

03/02/2021 : dépôt de la demande;

22/04/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

26/04/2021 au 10/05/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 22/04/2021;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre fermé et se situe à proximité directe du Bois de la Cambre et de la chaussée de Waterloo;
- Dans ce quartier, l'avenue Montjoie se caractérise essentiellement par des maisons résidentielles et des immeubles à appartement. Elle comprend également plusieurs équipements et des commerces localisés principalement du côté de la chaussée de Waterloo;
- La maison de rapport n°5 sur lequel porte la demande présente :
 - un gabarit de demi-sous-sol + R surélevé + 2 étages + toiture à 2 versants;
 - un volume principal-composé de deux pièces en enfilade, et d'une annexe, sur deux niveaux, accolée au mur mitoyen de gauche;
 - un petit jardin aménagé en fond de parcelle avec une terrasse de 8,90 m² et un potager;
 - une façade étroite (5,40m) caractéristique et typique des constructions du début du siècle, situant la construction de la maison avant 1932;
 - une hauteur sous plafond confortable dans le rez-de-chaussée et dans les étages (bel étage). Les combles présentent une hauteur sous plafond de 2,46m au point le plus haut;
- Cette maison a subi des modifications en 1912, suite au permis octroyé 16-8421-1912 pour l'extension du rez-de-chaussée sur presque l'entièreté de la parcelle en vue d'accueillir un atelier avec le maintien d'une cour de +/-2,30 mètres de profondeur et la construction d'un volume annexe au premier et second niveau. Cependant, suite à ce permis la parcelle a été entièrement recouverte;
- La demande de permis 16-41929-2014, vise à l'aménagement de quatre logements;
- Le 9 février 2015, il a été constaté que les travaux du rez-de-chaussée étaient entamés ; cependant, le châssis en façade n'était pas modifié et la verrière à l'arrière était encore en place ; les travaux structurels intérieurs étaient réalisés;
- Le 16 avril 2015, une seconde visite a permis de constater que le châssis en façade avant a été remplacé, la toiture plate a été refaite, deux appartements étaient occupés et 4 boîtes aux lettres ont été placées;

- Suite à des contrôles de visite, il est apparu qu'un chantier a été entamé anticipativement à la délivrance du permis;
- Le procès-verbal d'infraction urbanistique n°U-2015/12 a été dressé et envoyé le 23 avril 2015;
- Le permis 16-41929-2014 a été refusé-car le projet proposé :
 - ne répondait pas au bon aménagement des lieux;
 - avait une emprise de 90% sur la parcelle;
 - ne répondait pas à l'avis du SIAMU;
 - réalisait un programme en vue de la division en quatre appartements, jugé trop dense, n'offrant que de petits logements alors que le quartier est accessible aux familles;
- Suite à ce refus, une nouvelle demande de permis 16-42811- 2016 a été introduite visant à :
 - La division de la maison en trois logements avec un duplex (2 chambres) au rez-de-chaussée et au premier étage, un appartement (1 chambre) au second étage et un studio sous les combles;
 - La démolition de l'annexe arrière et la restitution d'un jardin de pleine terre;
 - L'isolation de la façade arrière;
 - La modification de châssis et le remplacement du châssis et la porte d'entrée en façade avant;
- Ce permis a été octroyé car le projet a apporté une amélioration d'habitabilité en proposant un duplex (deux chambres) bénéficiant d'un jardin en fond de parcelle, un appartement (1 chambre) au second étage bénéficiant d'un séjour spacieux et un studio sous les combles bénéficiant d'une mezzanine qui permet l'aménagement d'un bureau accessoire;
- La maison de droite (n°3) couvre la quasi-totalité de sa parcelle;
- La maison de gauche (n°7) bénéficie d'un jardin;
- La maison n°813 chaussée de Waterloo bénéficie d'un jardin qui constitue le fond de la parcelle;

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

- La division de l'appartement duplex en deux appartements (1 chambre) qui se situeront au rez-de-chaussée et au premier étage;
- La modification des baies situées au premier étage, en façade avant et en façade arrière;
- L'ajout d'une nouvelle cave et d'un local poubelle au sous-sol;

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

- Le projet vise à augmenter le nombre de logements en proposant trois appartements (1 chambre) et un studio;
- Cette ambition de créer quatre appartements dans cette typologie de maison ne peut être envisagée car le programme est trop dense et l'aménagement proposé n'apporte pas une amélioration à l'habitabilité par rapport au permis octroyé 16-42811-2016;
- De plus, l'aménagement proposé pour les appartements induit des problèmes d'organisation et de fonctionnement des espaces;
- Le bien se situe dans un quartier accessible aux familles, proche du bois de la Cambre, des commerces, d'une école et d'autres services, le programme proposé pour cette division du bien n'offre pas de variété de logement pouvant accueillir au moins une famille;

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

- En matière de dérogation au titre II du Règlement Régional de l'Urbanisme :
 - Dérogation à l'article 10 concernant l'éclairage naturel du salon de l'appartement situé au rez-de-chaussée;
 - Le rez-de-chaussée présente une typologie de trois pièces en enfilade;
 - En situation de droit, le salon se situait en façade avant avec une large baie qui respectait la superficie nette éclairante imposée par le Règlement Régional de l'Urbanisme;
 - Le projet prévoit d'aménager le salon dans la pièce centrale, sans aucun apport direct de lumière naturelle;
 - Cet aménagement ne peut être autorisé car le salon est considéré comme un espace de vie selon le Règlement Régional de l'Urbanisme, de ce fait, un apport suffisant de lumière naturelle doit être respecté;
 - La typologie de la maison ne permet pas un aménagement de qualité pour un appartement à une chambre, il y a lieu de revenir à la situation de droit en conservant le duplex;
 - Dérogation à l'article 17 concernant le local pour véhicules deux roues et voitures pour enfant qui s'avère être trop étroit pour le stationnement de quatre vélos;
 - En situation autorisée, cet espace avait été aménagé pour le stationnement de trois vélos debout;

- Cet espace sera conservé en situation projetée, cependant pour le stationnement de quatre vélos, ce qui est très étroit;
- Les dimensions de base d'un vélo étant de 0,6m x 2m, cela signifie qu'un local stationnant quatre vélos debout devrait avoir une largeur de 2,4m minimum,
- Or ici, le local présente une largeur de 1,7m, ce qui est déjà étroit pour trois vélos, cet aménagement n'est donc pas autorisé;
- L'espace commun, aménagé au sous-sol, sera divisé en trois nouvelles pièces, une cave de 3,32m², un local poussette de 2,55m² et un local poubelle de 8,17m²;
- Le local poussette présente une dimension insuffisante pour l'aménagement de quatre appartements;
- L'espace commun pourrait être divisé en deux locaux, ce qui permettrait d'avoir un local poubelle et un local poussette plus confortable;
- en matière de programme :
 - Le permis octroyé 16-42811-2016 n'a pas été respecté :
 - Les orthophotoplans montrent que le patio existe toujours et que le volume au rez-de-chaussée occupe la quasi totalité de la parcelle;
 - De plus, la commune a reçue des observations, nous informant qu'il existe déjà quatre appartements au lieu de trois et qu'ils ne sont utilisés que pour de courtes durées, par exemple un airbnb, spotAhome;
 - En effet, les vidéos et les photos nous informent que la maison a été aménagée comme suit:
 - Le rez-de-chaussée contient un appartement à deux chambres; il n'y a pas de local vélo;
 - Le premier étage contient déjà un appartement à une chambre;
 - Le second étage est conforme au permis octroyé;
 - Les combles contiennent un appartement à deux chambres;
 - Ces aménagements effectués sans permis densifient la parcelle et ne respectent ni les normes d'habitabilité, ni l'intimité du voisinage;
 - Il y a lieu de respecter le permis octroyé en 2016;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Aucune modification ne sera effectuée sur le gabarit par rapport au permis octroyé 16-42811-2016;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Un jardin de 39,58m² contenant une terrasse de 8,90m² a été autorisé lors du permis 16-42811-2016. Celui-ci avait été aménagé au bénéfice du duplex à deux chambres;
 - Suite à la division, cet espace extérieur sera dédié à un appartement à une chambre alors qu'il est serait plus bénéfique à un appartement pouvant accueillir une famille;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Le projet prévoit de remplacer le châssis de la fenêtre située en façade avant, au premier étage, par un châssis en bois, ton blanc et avec les mêmes divisions que la situation existante;
 - Il en va de même pour la façade arrière, cependant le châssis est en PVC, mais également de ton blanc;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement;
 - En situation autorisée (permis 16-42811-2016) un appartement à deux chambres (duplex) avait été aménagé au rez-de-chaussée et au premier étage, où les espaces de vie sont connectés au jardin situé au rez-de-chaussée et les espaces nuit sont situés au premier étage;
 - Le projet prévoit de diviser ce duplex en deux appartements à une chambre, revenant à un aménagement de 4 appartements dans la maison de rapport;
 - La création de ces deux appartements ne répond pas au bon aménagement des lieux et présente des incohérences en terme de fonctionnement :
 - L'aménagement proposé montre l'étroitesse de certaines pièces, comme la salle de bain et l'imbrication des locaux, comme les espaces servants au premier étage;

- L'appartement à une chambre aménagé au rez-de-chaussée sera le seul à bénéficier d'un espace extérieur composé d'une terrasse et d'un jardin;
- L'accès vers le local vélo n'est pas aisé en raison de l'escalier se situant dans le hall d'entrée;
- Au regard de la réglementation en vigueur, cette division ne peut être autorisée car l'aménagement proposé est peu qualitatif et n'apporte pas une amélioration de la situation autorisée;

Considérant que la division en 4 appartements apporte une densité trop importante pour la maison et n'offre que des petits logements qui dérogent titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, cette demande ne peut être octroyée;

De plus, le quartier est accessible aux familles par la présence des transports en commun, du Bois de La Cambre et des services situés aux alentours (école, commerces...);

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 26/05/2021
objet n° 12

Dossier 16-45531-2020 - Enquête n° 105/21

Demandeur : Tomorrow Invest / Mercatour scrl c/o Monsieur et Madame Stéphane et Katia Moreau

Situation : Avenue du Prince de Ligne 147

Objet : transformer un immeuble de 3 logements en un immeuble de 4 logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45531-2020 introduite, en date du 07/10/2020, par la scrl Tomorrow Invest / Mercatour c/o Monsieur et Madame Stéphane et Katia Moreau;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un immeuble de 3 logements en un immeuble de 4 logements sur le bien sis avenue du Prince de Ligne 147;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) PPAS n°56 - Quartier Saint-Job/Carloo (A.R du 08/02/1989) approuvé par arrêté royal / arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du ...) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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°56 « Quartier Saint-Job-Carloo ») :
 - non-respect de l'article n°III.2.1 du PPAS qui prescrit "Zones de cours et jardins", en ce que le projet prévoit l'aménagement d'un parking non-couvert dans le jardin. Ce dernier n'est pas aménagé en zone de verdure;
 - non-respect de l'article n°IV.4.2.1 du PPAS qui prescrit les "Matériaux- façades", en ce que le projet prévoit des châssis en PVC de ton gris au lieu de châssis en bois;
 - non-respect de l'article « îlot 2.4 » du PPAS qui prescrit les « Garages et parkings » en ce que le projet ne prévoit pas d'emplacement parking par logement intégré à l'habitation;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°12 du Titre I du RRU qui prescrit « Aménagement des zones de cours et jardin et des zones de retrait latéral » en ce que le projet prévoit l'aménagement d'emplacements parking non-couvert et la mise en place d'espaces en gravier;
 - non-respect de l'article n°13 du Titre I du RRU qui prescrit le « Maintien d'une surface perméable » en ce que le projet prévoit l'imperméabilisation de plus de 50% de la zone cours et jardin;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

07/10/2020 : dépôt de la demande;

04/12/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

31/03/2021: réception des compléments;

16/05/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

22/04/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

26/04/2021 au 10/05/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «22/04/2021»;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel. Il présente une bonne desserte en transports en commun dans la mesure où s'y retrouvent plusieurs lignes de bus, une ligne de tram et le train;
- Dans ce quartier, la rue Prince de Ligne se présente comme une voirie locale de la place de Saint-Job, encadrée par des constructions à l'alignement d'un côté et en recul de l'autre;
- L'immeuble n°147 sur lequel porte la demande se compose de 3 appartements. Il présente un gabarit R+2+T avec un niveau semi-enterré. Il s'implante à l'alignement et se compose également d'une extension en façade arrière s'étendant vers le jardin et sur un niveau. Cette extension n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme et présente une dérogation concernant la profondeur au Règlement de la Bâtisse du 21 mars 1975. L'immeuble possède également une extension de profondeur plus réduite s'étendant sur 3 niveaux. L'extension du volume du 2^{ème} étage a été construite sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Seule l'extension s'étendant sur le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU n°16-9745-1936). La toiture accueille également 2 lucarnes en façade avant et 1 lucarne en façade arrière qui n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. La typologie architecturale de l'immeuble se compose :
 - de châssis en PVC de ton blanc en façades avant et arrière qui n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;
 - de brique de parement en terre cuite de ton rouge/brun en façade avant et d'un revêtement en ciment de ton gris;
 - d'une toiture en tuile terre cuite de ton rouge;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'un jardin à moitié imperméabilisé par la construction de l'extension du rez-de-chaussée sans permis d'urbanisme et une terrasse en dalle de pierres. Le niveau du rez-de-chaussée étant situé plus haut que celui du jardin, un petit balcon avec escalier permet de connecter ces deux niveaux;
- La maison de droite (n°149) présente un gabarit R+2 +T et deux extensions s'étendant plus profondément que celles de l'immeuble faisant l'objet de la demande. Il présente une toiture à double versants pour le volume principal et des toitures plates pour les extensions. La parcelle sur laquelle s'implante cette habitation est pratiquement totalement construite. Elle possède une typologie architecturale semblable à celle de l'immeuble faisant l'objet de la demande. Elle se compose d'une loggia avec balcon en façade avant et d'un revêtement en brique de teinte rouge et en pierre beige. Elle possède également un garage accessible depuis la rue. Les châssis qui composent la façade avant sont en PVC blanc;
- La maison de gauche (n°145) présente une typologie architecturale et un gabarit similaire à ceux de l'immeuble faisant l'objet de la demande. Toutefois, les châssis en façade avant sont en PVC de ton bleu clair. Elle possède une extension s'étendant sur 3 niveaux en façade arrière et alignée à celle de l'immeuble n°147;

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

- L'ajout d'un logement supplémentaire. L'immeuble passe donc de 3 logements à 4 logements;
- La modification des châssis existants en châssis PVC de ton gris en façades avant et arrière;
- La suppression de l'extension s'étendant vers le jardin et n'ayant pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;
- La régularisation des lucarnes en façade avant et arrière et de l'extension du 2^{ème} étage;
- La modification du jardin existant par l'imperméabilisation de plus de 50% de la surface de jardin;
- La création de terrasses en façade arrière au niveau du 1^{er}, du 2^{ème} et du 3^{ème} étages;

- Le réaménagement intérieur de l'immeuble dont le sous-sol et les combles en vue d'y aménager en partie des espaces de vie;
- L'aménagement d'un local vélo, de caves et d'une cour au sous-sol;

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

- Le programme de l'immeuble est modifié dans la mesure où le projet propose la création d'un 4^{ème} logement s'accompagnant du réaménagement du sous-sol et de l'étage sous combles;
- Le gabarit du volume principal est inchangé sauf en ce qui concerne l'extension arrière du 2^{ème} étage qui a été construite sans permis d'urbanisme;
- La démolition de l'extension du rez-de-chaussée construite sans permis et l'imperméabilisation de plus de 50% de la zone de cours et jardin par l'aménagement de zones en gravier dont une partie sert de parking non-couvert;
- La modification de la typologie architecturale par le biais du changement des châssis, l'ajout de terrasses et de lucarnes;

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

- De manière générale, l'ajout d'un 4^{ème} logement peut s'envisager au regard de la mixité de logements proposés et dans la mesure où ces logements respectent en grande partie les normes minimales d'habitabilité sauf en ce qui concerne la chambre du sous-sol. En effet, cette chambre présente une hauteur sous-plafond de 2,30m et est semi-enterré par rapport au jardin. Si la présence des 3 logements est acceptable au regard de la bonne desserte en transports en commun du quartier malgré l'absence de parking pour cette parcelle comme demandé dans le PPAS, l'ajout de ce logement peut s'envisager moyennant le respect des normes minimales d'habitabilité du RRU ;
- La démolition de l'extension sur un niveau du rez-de-chaussée et l'aménagement de deux emplacements parking en zone de cours et jardin comme solution en partie à la dérogation au PPAS n'est pas envisageable dans la mesure où cela porte atteinte au jardin de manière significative et dans la mesure où l'entièreté du jardin est imperméabilisé. Ceci représente une dérogation importante au RRU et ne se justifie pas au regard des caractéristiques du quartier (présence d'un parking gratuit, gare à proximité, ligne de bus existant,...) . De plus, l'imperméabilisation totale du jardin empêche le développement de la faune et la flore en intérieur d'îlot;
- La modification de la typologie architecturale par le biais du changement de châssis en PVC de ton gris réduit la lecture de la façade avant et contraste avec les châssis des constructions voisines qui sont majoritairement blanc sur ce tronçon de rue. De plus, le choix du PVC entraîne une dérogation au PPAS et ne s'inscrit pas dans une démarche durable;
- L'aménagement des lucarnes et l'extension du 2^{ème} étage s'envisage dans la mesure où ils permettent d'augmenter le confort des espaces de vie des logements et de répondre au bon aménagement des lieux;
- L'aménagement de terrasses respectant le code civil s'envisage dans la mesure où les constructions arrières sont éloignées et dans la mesure où l'arrière de la parcelle est longé par une voirie;

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

- en matière de programme et de dérogation au Titre II du RRU :
 - Le logement présent s'étendant rez-de-chaussée et au 1^{er} étage en situation existante est modifié en vue de créer un logement supplémentaire s'étendant en partie au sous-sol. La hauteur sous-plafond ne permet pas de créer un espace habitable répondant aux normes minimales d'habitabilité (art. 4 du Titre II du RRU) et au bon aménagement des lieux compte tenu de la présence d'une cour portant atteinte un peu plus à la création d'un espace habitable. La faible profondeur de la cour ne permet pas de créer des vues qualitatives pour cette chambre;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'extension du 2^{ème} étage (balcon existant en situation de droit et refermé), la démolition de l'extension sur un niveau du rez-de-chaussée et la création de lucarnes en toiture modifient l'implantation et une partie du gabarit de l'immeuble. Ces éléments permettent toutefois d'augmenter le confort des logements et de libérer le jardin même si le réaménagement de ce dernier porte atteinte à la qualité de cet espace;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardin ne peut s'envisager pour la création d'un parking non-couvert car cela empêche le développement de la faune de la flore et ne permet pas de répondre aux objectifs du RRU;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- L'aménagement de deux emplacements voitures non-couverts en zone de cours et jardin ne peut pas s'envisager. La configuration de l'immeuble ne permet pas l'aménagement d'un parking ce qui entraîne une aggravation de la dérogation au PPAS compte tenu de l'ajout d'un logement supplémentaire. Toutefois, le projet prévoit l'aménagement d'un local vélo ce qui permet en partie de solutionner le problème. Rappelons que le quartier se caractérise par une bonne desserte en transport en commun;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - l'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardin empêche l'infiltration des eaux de pluies dans le sol;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La modification de la typologie architecturale par le biais du changement de châssis en PVC gris entrave la lecture de la façade avant et contraste avec la majeure partie 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 :
 - Dérogations à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) et à l'art.13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardin et l'aménagement d'emplacement parking dans cette zone entraîne une dérogation importante au RRU. Il s'agit de dérogations qui ne sont pas acceptables compte tenu des caractéristiques du quartier et de la perte significative de qualité du jardin. La suppression de l'annexe du rez-de-chaussée permet de retrouver les dimensions du jardin d'origine mais son imperméabilisation ne se justifie pas;
- Application de l'article 126§11 (Dérogation à un PPAS) :
 - non-respect de l'article n°III.2.1 du PPAS qui prescrit "Zones de cours et jardins", en ce que le projet prévoit l'aménagement d'un parking non-couvert dans le jardin. Ce dernier n'est pas aménagé en zone de verdure. Cette dérogation s'accompagne de la dérogation au RRU et ne peut s'envisager au regard de l'impact important que génère l'imperméabilisation de cet espace;
 - non-respect de l'article n°IV.4.2.1 du PPAS qui prescrit les "Matériaux- façades", en ce que le projet prévoit des châssis en PVC de ton gris au lieu de châssis en bois. Ces châssis en PVC ne s'inscrivent pas dans une démarche durable. De plus, la couleur grise entraîne une perte de lecture de la façade avant et contraste avec la majorité des constructions voisines;
 - non-respect de l'article « îlot 2.4 » du PPAS qui prescrit les « Garages et parkings » en ce que le projet ne prévoit pas d'emplacement parking par logement intégré à l'habitation. Deux emplacements sont prévus dans le jardin mais ils nuisent de manière importante à cette zone. De plus, l'ajout d'un logement aggrave cette dérogation existante en situation existante de fait. Toutefois, cette dérogation est existante également en situation de droit. Compte tenu de la bonne desserte en transport en commun du quartier et l'existence de parking gratuit, ce déficit d'emplacement parking dans l'habitation est peu impactant;
- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - la création d'emplacement parking non-couvert, l'imperméabilisation de l'entièreté de la zone de cours et jardin et l'absence d'espace de plein terre en intérieur d'îlot constitue des éléments portant atteinte de manière significative à l'intérieur d'îlot même s'il existe une voirie longeant le fond de parcelle pour laquelle un permis a été délivré, conformément à l'objectif du plan particulier d'affectation du sol consistant à créer ce parking;

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

- Prévoir une hauteur sous-plafond de 2,50 m pour la chambre du sous-sol conformément aux prescriptions du RRU et augmenter la profondeur de la cour arrière de telle manière à dégager les vues de cette chambre ;
 - Supprimer les emplacements parking non-couvert et prévoir un aménagement paysager et en pleine terre de telle manière à respecter les prescriptions du RRU et celles du PPAS ;
 - Prévoir des châssis en bois blanc ;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles visent à répondre aux objectifs du RRU et à mieux intégrer l'habitation dans le tissu bâti existant;

- d’être accessoires en ce qu’elles permettent d’améliorer les qualités du jardin, de respecter les prescriptions du PPAS et du RRU, améliorer les conditions d’habitabilité du logement du rez-de-chaussée et du sous-sol et de mieux intégrer l’immeuble dans le tissu bâti existant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu’introduite en ce que la chambre du sous-sol ne respectent pas les normes minimales d’habitabilité et la zone de cours et jardin ne peut pas être imperméabilisé ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu’introduite en ce que la zone de cours et jardin doit respecter les prescriptions du RRU et du PPAS et les châssis doivent respecter les prescriptions du PPAS;

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

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d’un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l’application de l’article 126§7 avec octroi des dérogations à l’article « ilôt 2.4 » du PPAS n°56 « Quartier Saint-Job/Carloo »,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 26/05/2021
objet n° 13

Dossier 16-45696-2021 - Enquête n° 096/21

Demandeur : Monsieur Thierry Hankard et Madame Anne Hankard

Situation : Avenue du Gui 5

Objet : mise en conformité de travaux effectués entre 2000 et 2018, rehausser une maison unifamiliale d'un étage et construire une piscine dans le jardin

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45696-2021 introduite, en date du 25/01/2021, par Monsieur Thierry Hankard et Madame Anne Hankard;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mise en conformité de travaux effectués entre 2000 et 2018, à rehausser une maison unifamiliale d'un étage et à construire une piscine dans le jardin sur le bien sis avenue du Gui 5;

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) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol - PPAS N° 38bis - Quartier du Verrewinkel, ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Ord. 91 - Arrêté PPAS » (AGRBC) approuvé par arrêté du Gouvernement en date du 29/09/1994 et ne se conforme pas à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°3 du permis de lotir (PL) n°82 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins le 08/06/1965 et déroge à ce permis de lotir en ce qu'elle vise à augmenter le gabarit d'un étage;

Considérant que le permis de lotir n°82, non modifié depuis l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol n°38bis, reste en vigueur en fonction de la prescription 1.6.1 (Lotissements existants) de ce plan;

Considérant que ce permis de lotir fait siennes les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°38 en vigueur au moment de la délivrance du permis de lotir, et limite le gabarit à 1 étage, tout comme le plan particulier d'affectation du sol pour ses gabarits de type B;

Considérant qu'il y a donc lieu de considérer que la demande est soumise au permis de lotir et pas au plan particulier d'affectation du sol, hormis pour la partie cadastrée 56/02N80, qui a agrandi le lot 3 initial et fait également l'objet de la demande;

Considérant qu'il y a également lieu de considérer que les dispositions relatives à la zone de protection du « Kriekenboom » sont d'application, et de constater que le plan particulier d'affectation du sol n°38bis en vigueur, qui ne s'appliquerait au lot 3 qu'en cas de modification de celui-ci, situe l'angle ouest de la maison en zone de jardin;

Il en découle que par rapport au plan particulier d'affectation du sol en vigueur, seule la dérogation à l'article 4.3 est d'application, et que les autres dérogations au PPAS 38bis sont nulles et non avenues;

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°4.3 - Jardin en zone HORECA qui prescrit "*La partie haute du jardin peut être exploitée pour les besoins de la fonction Horeca; toutefois, des constructions permanentes de type serre, podium, terrasse etc... ne sont pas autorisées, à l'exception des aménagements permettant d'accéder à l'arrière de l'établissement et qui ne peuvent déborder le*

front de bâtisse de celui-ci. Ces aménagements sont également soumis à l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites, section autonome bruxelloise." en ce qu'une piscine sera implantée sur la zone de jardin;

- Non-respect de l'article n°5.1- zones d'espaces vert qui prescrit "*Les zones d'espaces verts sont destinées au maintien, à la protection et à la zone de régénération du milieu naturel. Elles sont essentiellement affectées au maintien et au renouvellement des plantations existantes lesquels constituent les éléments essentiels du paysage; elles sont entretenues ou aménagées afin de garantir leur intérêt scientifique ou de remplir leur rôle social.*

Interdiction sauf autorisation préalable :

- *d'effectuer tous travaux de terrassement, construction, fouilles, sondages, creusement de puits, en général, tous travaux de nature à modifier l'aspect du terrain ou de la végétation;*
- *de modifier en aucune façon l'écoulement des eaux dans le site et de déverser dans les cours d'eau ou dans le sous-sol par puits perdus aucune substance de nature à altérer la pureté des eaux et par là influencer la composition de la faune et de la flore;*
- *d'abattre, de détruire, de déraciner ou d'endommager les arbres et les plantes;*
- *d'établir des tentes et d'ériger toute installation quelconque (fixe, mobile ou démontable, provisoire ou définitive), servant d'abri ou de logement;*
- *de mettre en stationnement ou de parquer tous véhicules à l'exception de ceux réservés à l'exploitation des espaces verts."* En ce qu'une piscine et un cabanon technique seront installés sur la zone;

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°II C) - Gabarit qui prescrit "*Hauteur maximum des constructions : un étage sans toutefois dépasser sept mètres, toiture non comprise;*" en ce qu'un nouvel étage sera ajouté;

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 26/04/2021 au 10/05/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Les habitants de la maison sise Avenue du Gui n°7 sont concernés par:*
 - *Vues sur la piscine - Le rez-de-chaussée avenue du Gui n°7 est surélevé d'environ 6 m par rapport à la partie basse du jardin où s'implantera la piscine, ils auront alors une vue directe sur la piscine;*
 - *Nuisances sonores :*
 - *L'implantation de la piscine - elle se situe plus proche de la limite mitoyenne avec la parcelle sise avenue du Gui n°7 que la maison faisant l'objet de la demande, cela risque de créer des nuisances sonores;*
 - *L'implantation du cabanon technique - il est plus proche de la limite mitoyenne que de la maison, ce qui pourrait engendrer des nuisances sonores;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : /

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

25/01/2021 : dépôt de la demande;

22/04/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et instance à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS;

26/04/2021 au 10/05/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Quant à l'avis à émettre par l'instance consultée en cours de procédure :

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 22/04/2021 et 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 par un habitat construit en ordre ouvert et en recul des alignements des avenues;
- Dans ce quartier, l'avenue du Gui est une artère présentant un dénivelé important, bordée principalement par des villas résidentielles;
- La parcelle n°56/02S65 sur laquelle se situe la maison – objet de la demande a une forme triangulaire et est orientée au Nord-Est du côté de l'avenue et Sud-Ouest du côté du jardin;
- Il s'agit du lot n°3 du permis de lotir n°82, qui présente :
 - une maison isolée :
 - implantée en ordre ouvert, et située à proximité du carrefour que forme l'avenue du Gui avec l'avenue Dolez et l'avenue du Prince d'Orange;
 - bâtie en recul par rapport à l'alignement de l'avenue suite à la délivrance du permis d'urbanisme n°16-7450-1933;
 - due à l'architecte Raphaël Delville,
 - une terrasse faisant le tour de la maison;
 - une zone de recul composée d'un accès piéton qui est imperméable et d'un accès carrossable situé sur une partie de la zone latérale droite;
 - des zones latérales verdurisées;
 - un jardin présentant un aménagement paysager composé d'arbres et d'arbustes et limité par une haie;
- La parcelle n°56/02N80 sur laquelle porte également la demande a été adjointe au lot n°3 du permis de lotir postérieurement à la délivrance de celui-ci; elle n'est donc pas régie par ce permis de lotir; elle se situe en intérieur d'îlot, à un niveau plus bas que le lot n°3 et présente :
 - une forme triangulaire;
 - un aménagement paysager composé d'arbres et d'arbustes;
 - une haie érigée au droit des limites mitoyennes;
 - un talus situé sur sa limite parcellaire commune avec le lot n°3;
- Cette parcelle est régie par le plan particulier d'affectation du sol n°38bis comme une zone HORECA, constituant le fond du jardin de l'estaminet historique à l'enseigne « Le Kriekenboom » situé le long de l'avenue Dolez, au n°362, classé en 1994 en tant que monument et reconstruit en tant que logement après son classement;
- La maison n°5 sur laquelle porte la demande est antérieure à l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol n°38 et à la délivrance du permis de lotir;
- Les plans annexés au permis d'urbanisme originel n°16-7450-1933 montrent un aménagement comme suit :
 - Le sous-sol se compose de caves et d'espaces techniques de la maison; ce sous-sol est accessible par un escalier, situé contre la façade latérale droite de la maison, connectant la zone de recul (rez-de-chaussée) au sous-sol;
 - Le rez-de-chaussée se situe au niveau de l'avenue et se compose des espaces de vie;
 - Le premier étage se compose des espaces de nuit;
- La maison présente une architecture aux lignes sobres et épurées, animée de jeux de décrochements, d'auvents et de balcons, joue l'horizontalité marquée notamment par les proportions des fenêtres et par la toiture plate soulignée par une corniche largement débordante;
- Le permis d'urbanisme n°16-12040-1941 a ensuite autorisé la transformation du sous-sol et l'aménagement du jardin;
- Le permis d'urbanisme n°16-17484-1954 a enfin autorisé la construction d'une bretèche sur la façade latérale gauche, agrandissant ainsi le séjour;
- La maison la plus proche à droite (n°3) :
 - se trouve sur la même parcelle que l'ancien estaminet « Le Kriekenboom » sis avenue Dolez, au n° 362, affecté en logement depuis sa reconstruction;
 - est implantée en cœur d'îlot et à mi profondeur de la parcelle, derrière la maison sise avenue Dolez n°362 (volume initial de l'estaminet, qui a été reconstruit après classement) dans les volumes d'origine des annexes de cet établissement du secteur HoReCa;
 - est accessible par un chemin d'accès qui longe la limite nord du lot 3 du permis de lotir n°82 sur lequel porte la demande;

- est une petite maison qui fait partie du bâtiment classé et figure à ce titre dans différents inventaires pour ses qualités techniques, artistiques, esthétiques, historiques et urbanistiques.
- De ce fait, la partie basse du jardin de la maison faisant l'objet de la demande (parcelle triangulaire adjointe au lot 3) se situe dans le jardin historique du « Kriekenboom » et la zone de protection de ce bien classé;
- La maison de gauche (n°7) s'implante avec un recul identique à celle sur laquelle porte la demande, dans un gabarit R+1+toiture à versant;

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

- La rehausse de la maison d'un étage;
- La mise en conformité de divers travaux effectués entre 2000 et 2018;
- L'installation d'une piscine sur la partie basse du jardin;

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

- Le programme porte principalement sur la rehausse de la maison;
- La volumétrie de la maison a été modifiée par les travaux effectués en 2000 en vue d'étendre la cuisine;
- L'esthétique des façades a été modifiée :
 - par les travaux effectués en 2000 pour l'installation de la porte-fenêtre sur la façade latérale afin d'apporter de la lumière naturelle dans la cuisine;
 - par le remplacement de châssis effectué en 2018 sur la façade latérale (porte-fenêtre de la cuisine), en passant de châssis en bois peint en blanc à des châssis en aluminium de ton blanc;
- L'esthétique des façades sera davantage modifiée :
 - par le contraste de matériaux entre la maison et le nouveau volume en rehausse;
 - par la localisation et les proportions des fenêtres sur les façades du nouveau volume;

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

- Le projet vise à aménager une chambre, un bureau et des espaces servants et vu l'emprise de la maison et la configuration de la parcelle, une rehausse telle que proposée constitue la seule possibilité de répondre de façon fonctionnelle au programme des demandeurs;
- Le volume proposé est parallélépipédique et sobre et s'intègre au style architectural et à la volumétrie générale de la maison;
- Toutefois, l'ajout d'un second étage augmente le gabarit de la maison et dépasse la limite d'un étage + toiture imposée par le permis de lotir et constitue l'objet de la dérogation évoquée ci-après;
- De plus, les matériaux proposés et la disposition des fenêtres tranchent par rapport aux matériaux et à l'aspect d'origine de cette maison à valeur patrimoniale;
- L'aménagement de la piscine sur la partie basse du jardin ne se conforme pas au PPAS n°38bis qui ne permet aucune construction durable sur cette zone de jardin, le PPAS ayant été approuvé alors que le jardin, planté de cerisiers, constituait le complément paysager de l'estaminet à valeur historique;

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

- en matière de programme :
 - En 1933, la maison était composée de quatre chambres et d'une salle de bain situées au premier étage;
 - La situation existante de fait montre qu'une des chambres a été convertie en dressing;
 - L'étage projeté en rehausse abritera une nouvelle chambre (22,2m²), un nouveau bureau (14,97m²), une nouvelle salle de bain (9,41m²), un dressing (6,53m²) et une toilette (1,76m²);
 - Cet aménagement peut être autorisé au regard d'une amélioration en terme de qualité d'espace et en termes de confort et des programmes de logements familiaux avec jardin dans ce quartier;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - En ce qui concerne les travaux d'extension effectués en 2000 :
 - La maison a subi une transformation en façade latérale droite par la suppression de l'escalier extérieur liant le sous-sol au rez-de-chaussée afin d'agrandir la cuisine;
 - Une porte-fenêtre avec des croisillons sera installée pour apporter de la lumière naturelle dans la cuisine;
 - Cette transformation peut être envisagée car elle s'intègre correctement au langage architectural de la maison et respecte les normes d'habitabilité;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Aucune modification ne sera effectuée sur la partie haute du jardin;
 - Une pergola sera implantée en toiture afin de créer une protection solaire;
- quant aux autres aspects propres à la demande :

- En ce qui concerne les travaux effectués en 2000 :
 - Les châssis des fenêtres et des portes-fenêtres, situées dans la cuisine, ont été remplacés par des châssis en aluminium ton blanc;
 - Considérant que les châssis d'origine sont en bois, il y a lieu de préserver l'homogénéité de la façade, en conservant l'usage de châssis en bois;
- En ce qui concerne les façades :
 - En situation de droit, les plans nous informent que les façades ont été réalisées en crépi, dont la teinte n'est cependant pas spécifiée;
 - En 2009, les façades avaient une teinte jaune clair avec des menuiseries de couleur blanche;
 - Entre 2009 et 2013, les façades de la maison présentent une couleur gris clair, sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été octroyé;
 - Afin de respecter et de s'accorder avec les façades existantes (couleur gris clair), le nouveau volume sera habillé d'un bardage nervuré en aluminium laqué blanc. Certaines fenêtres seront recouvertes par ce bardage afin de garder un aspect homogène avec la maison existante;
 - L'installation de ce bardage contrastera avec le crépi de la façade existante, apportant ainsi à la maison une intervention marquée de style contemporain;
 - Ce choix de matériaux peut être autorisé car, dans des volumes compatibles avec ceux de la maison existante, il marque une cohabitation entre le style moderne d'origine et le style contemporain, témoin de la présente intervention;
- En ce qui concerne la disposition des fenêtres :
 - Les fenêtres installées dans le nouveau volume ne respectent pas lignes directrices des façades de la maison;
 - Il y a lieu de revoir la composition des baies de la façade, ainsi que la proportion des pleins et des vides afin de mieux dialoguer avec le bâtiment existant;
 - Le projet prévoit de remplacer le châssis de fenêtre située en façade avant, au premier étage, par un châssis en bois, de ton blanc et avec les mêmes divisions que celles observées dans la situation existante;
 - Toutefois le nouveau volume comportera des fenêtres en aluminium ton blanc, ce qui peut être autorisé car il s'agit d'un nouveau volume de rehausse avec un style moderne, avec une transition nettement marquée par la corniche débordante;

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 :
 - non-respect de l'article II-C - Gabarit maximal autorisé par le permis de lotir n°82
 - Le permis de lotir n°82 fait écho au gabarit autorisé par le plan particulier d'affectation du sol n°38 (1 étage, toiture non comprise);
 - Actuellement, la maison n'est pas couverte par un volume de combles, et la hauteur des façades est inférieure à 7 mètres à compter du niveau de référence du rez-de-chaussée;
 - Le volume en rehausse s'implantera sur la toiture plate du volume existant :
 - Il se situera en retrait par rapport à la façade avant et à la façade arrière, ce qui permet de conserver le niveau et la lisibilité de la corniche existante;
 - Ce nouveau volume présente une hauteur plus faible en façade avant qu'en façade arrière afin de limiter la perception de celui-ci depuis l'espace public;
 - Cette construction peut être autorisée car le volume créé est sobre et s'intègre parfaitement à la maison existante, dans un paysage de l'avenue marqué par la succession des zones de recul généreusement verdurisées;
 - Toutefois, ce nouveau gabarit est trop imposant par rapport à la maison existante et présente une distinction nette entre la maison existante et le nouveau volume;
 - il y a lieu de réduire latéralement le volume arrière afin de créer un décrochement intérieur au lieu d'un décrochement extérieur, limitant ainsi la superficie des espaces intérieurs et l'emprise du nouveau volume sur le bâtiment existant;
 - La hauteur de l'extension doit être limitée en rabattant l'acrotère et en réduisant au maximum l'épaisseur du complexe de l'isolation de la toiture;
 - Non-respect à l'article 4.3 - Jardin de la zone HORECA :
 - Le projet propose la construction d'une piscine de 35m² en fond de parcelle, sur la partie basse du jardin verdurisé;

- Cette partie triangulaire est régie par le PPAS n°38 bis et se situe dans la zone de protection du monument classé "Le Kriekenboom";
- Le projet précise que cette piscine sera recouverte d'un volet et entourée de margelles en dalle de pierre naturelle ainsi que d'une terrasse en pierre naturelle;
- Une haie vive sera placée le long de la mitoyenneté afin d'apporter une intimité aux habitants et d'améliorer la biodiversité de cette partie du jardin;
- Le projet précise que le cabanon technique accessoire à la piscine sera aménagé à proximité de celle-ci, tout en étant semi-enterré dans le talus naturel du jardin qui en sépare la partie haute de la partie basse. Une pompe à chaleur sera installée à côté du cabanon, en étant également encastrée dans le talus;
- Ces aménagements présentent une superficie imperméable trop importante pour la partie basse du jardin;
- De plus, l'article 4.3 et l'article 5.1 du PPAS interdisent toute construction permanente sur cette zone;
- Bien que la partie basse du jardin se situe sur une zone de protection de monument, la construction de la piscine à cet endroit ne porte pas atteinte au bâtiment classé (avis CRMS), l'aménagement de ces constructions ne peut être autorisé;
- Il y a lieu de préserver un aménagement paysager faisant la transition entre les constructions le monument classé;
- La piscine peut éventuellement être aménagée sur la partie haute du jardin, situé hors de la zone HORECA et considéré comme une zone de jardin selon le PPAS où une piscine peut être envisagée;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
 - La maison sur laquelle porte la demande a été construite par Raphaël Delville en 1933, suite au permis délivré 16-7450-1933;
 - Elle est reprise sur la liste de l'inventaire *Actualisation permanente de l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE)* car elle présente un intérêt artistique, esthétique, historique et urbanistique;
 - Elle est antérieure à l'approbation du permis de lotir qui la situe sur son lot 3, et le permis de lotir tel que délivré, renvoyant aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°38, reste d'application;
 - Bien que proposant un aspect et des matériaux actuels pour la rehausse, la volumétrie proposée, sobre et discrète, s'accorde à l'architecture de la maison existante;

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

- revoir la composition des baies de la façade, ainsi que la proportion des pleins et des vides afin de mieux dialoguer avec le bâtiment existant;
- réduire latéralement le volume arrière afin de créer un décrochement intérieur au lieu d'extérieur, limitant ainsi la superficie des espaces intérieurs et l'emprise du nouveau volume sur le bâtiment existant;
- limiter la hauteur de l'extension en rabattant l'acrotère et en réduisant au maximum l'épaisseur du complexe de l'isolation de la toiture;
- supprimer ou bien déplacer la piscine sur la partie haute du jardin, hors de la zone HORECA;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne portent que sur l'esthétique de la maison;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'extension doit respecter les caractéristiques patrimoniales de la maison et en ce que la piscine et ses installations accessoires doit être autant discrètes que possible par rapport au voisinage immédiat, tant en termes de présence visuelle qu'en termes de nuisances sonores;

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

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