

Séance du 29 mars 2023 / Zitting van 29 maart 2023
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 021/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46781-2022
Situation : Avenue Houzeau 28
Demandeur : Monsieur Eric-Gérard Lang
(Rénover une maison unifamiliale, créer des lucarnes et aménager les combles)
- 2) 030/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46797-2022
Situation : Rue de Wansijn 5
Demandeur : Monsieur Olivier De Geeter et Madame Annalisa Gardella
(Rénover une maison unifamiliale : Créer une extension en façade arrière, agrandir la terrasse existante et déplacer l'escalier vers le jardin; Réaménager l'espace sous toiture en créant une lucarne sur chaque versant de toiture, Remplacer la porte d'entrée; Déplacer la descente d'eau pluviale en façade avant)
- 3) 028/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46759-2022
Situation : Avenue du Gui 19
Demandeur : Monsieur Bernard Verbeken
(Mettre en conformité le changement d'affectation du comble, l'ensemble des modifications apportées aux façades ainsi que les interventions intérieures et extérieures)
- 4) 027/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46755-2022
Situation : rue Joseph Bens, à droite du n°74
Demandeur : S.R.L. GALIKA DEVELOPMENT - Madame Anne-Catherine Galetic
(Construire un immeuble à trois façades de bureaux (282m² et 2 emplacements de stationnement) après démolition de 4 garages, et abattre un arbre)
- 5) 023/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46723-2022
Situation : rue Geleytsbeek entre le n°75 et le n°77
Demandeur : Monsieur Laurent Hanon et Madame Magali Schuermans
(Modifier le permis d'urbanisme n° 16-44767-2019 notifié en date du 08/09/2020, en application de l'article 102/1 du CoBAT, en modifiant la façade avant, l'intégration d'un sous-sol complet et en modifiant les aménagements intérieurs)
- 6) 026/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46726-2022
Situation : Avenue Hamoir 17A
Demandeur : Monsieur Robert-Guy Rolin Jacquemyns
(Construire une piscine)
- 7) 024/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46773-2022
Situation : Rue Dodonée 86
Demandeur : S.A. FRALILAGI - Monsieur Etienne Heilporn
(Mettre en conformité des travaux structurels, la réunification de logements et bureaux en une maison unifamiliale et ouvrir un mur mitoyen, modifier la toiture du bâtiment principal et poser des panneaux photovoltaïques)
- 8) 025/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46783-2022
Situation : Avenue des Chênes 61
Demandeur : Monsieur Patrick Verschelde
(Démolir un bungalow et construire une maison unifamiliale 4 façades avec terrasses et une piscine de 38m²)

- 9) 022/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46714-2022
Situation : Rue Zandbeek 66
Demandeur : Monsieur et Madame Florin et Isabela Stefiuc
(Créer deux lucarnes, une en façade avant et une en façade arrière;
Créer une toiture/terrasse au niveau du 2ème étage en façade arrière;
Aménager un accès côté latéral pour la création d'un emplacement
de parking)
- 10) 031/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46716-2022
Situation : Chaussée de Waterloo 679-681
Demandeur : S.P.R.L. DW PROPERTIES - M. Sacha Daskal
(Transformer et agrandir un bâtiment existant comprenant une banque
au rez-de-chaussée avec bureaux aux étages et le transformer en
un immeuble comprenant un commerce de type "Horeca" au
rez-de-chaussée et des appartements aux étages)
- 11) 029/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46782-2022
Situation : Chaussée de Waterloo 1387-1389
Demandeur : S.A. APEX - Monsieur Pierre LAFOSSE
(Transformer, agrandir et changer l'affectation des deux maisons et
construire un nouvel immeuble de 3 logements)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/03/2023
objet n° 01

Dossier 16-46781-2022 - Enquête n° 021/2023

Demandeur : Monsieur Eric-Gérald Lang

Situation : Avenue Houzeau 28

Objet : rénover une maison unifamiliale, créer des lucarnes et aménager les combles

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46781-2022 introduite, en date du 16/12/2022, par Monsieur Eric-Gérald Lang ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale, créer des lucarnes et aménager les combles sur le bien sis Avenue Houzeau 28 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 50 Hamoir-Observatoire, approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/1999 et y déroge ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.2 qui prescrit "Densité", en ce que le projet prévoit un rapport plancher/sol (P/S net) de plus de 0,5;
 - non-respect de l'article n°1.3 qui prescrit "Implantation", en ce que le projet prévoit un recul latéral de la limite parcellaire de 1,45 m soit inférieur au minimum prescrit ;
 - non-respect de l'article n°1.5 qui prescrit "Toitures", en ce que les lucarnes sont installées à moins d'1m de la limite latérale de la toiture ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2023 au 14/03/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/12/2022 : dépôt de la demande;

08/02/2023: accusé de réception d'un dossier complet

28/02/2023 au 14/03/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/03/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 08/02/2023 et sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier mixte de fonctions ;
- Dans ce quartier, l'avenue Houzeau est une artère large dont les perspectives sont structurées par des fronts bâtis et de la végétation ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une habitation implantée en ordre ouvert, d'une zone de recul, de zones de retrait latéral et d'un jardin ;

- la maison n°28 sur laquelle porte la demande est une habitation unifamiliale implantée en ordre ouvert. Elle présente un gabarit R+1+T avec toitures à versants. Elle se compose d'un rez-de-chaussée accueillant le séjour et un garage, d'un étage accueillant les espaces de nuit et un grenier. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique de ton blanc, d'un soubassement en pierre naturelle, de menuiseries en bois peint en blanc, d'une porte de garage en PVC de ton blanc, de volets en bois blanc, de ferronneries peint en noir, d'un bardage en bois de ton foncé et d'une toiture en tuiles noires. Toutefois, la façade nord présente une typologie différente en ce qu'il s'agit d'un pignon aveugle dont le parement est en brique de ton naturel ;
- La zone de recul est totalement fermée par rapport à la rue par le biais d'une haie haute et d'un portail d'entrée blanc ;
- Une des zones de retrait latérale est aménagée avec un chemin d'accès carrossable menant au garage. Ce chemin bénéficie d'un revêtement en dalles de béton ;
- L'immeuble de droite (n°64) est immeuble 3 façades implanté en recul de l'alignement. Il présente une toiture et un gabarit R+2. Sa typologie architecturale se compose d'un enduit de ton rouge et noir et de châssis en PVC gris anthracite. Il accueille un commerce au rez-de-chaussée ;
- La parcelle de gauche est non bâtie ;

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

- La construction de 3 lucarnes en façades avant et arrière revêtue d'un bardage en bois brûlé du Japon ;
- L'aménagement des combles en espace habitable ;
- L'isolation de la façade nord et de la façade est et l'isolation totale du dernier étage ;
- La création d'une terrasse au dernier étage en façade avant ;
- Le réaménagement de la zone de retrait latéral accueillant le chemin carrossable ;
- La modification du parement de la façade nord par un cimentage blanc sur isolant ;
- La modification de la porte de garage en ce qu'elle est prévue en accordéon et en aluminium de ton noir ;
- Le remplacement du revêtement de toiture par de l'ardoise artificielle ;

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

- Le programme de l'habitation est modifié par l'ajout d'une 3^{ème} chambre, d'un bureau et d'un dressing ;
- Le gabarit est légèrement modifié en ce que la toiture est isolée par l'extérieur ;
- La typologie de la maison est modifiée par le remplacement du parement de la façade pignon et de la façade est, par l'ajout de lucarnes, la modification de matériau de la toiture et la modification de la porte de garage ;

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

- Considérant que l'aménagement d'une chambre et d'un bureau à l'étage sous toiture et respectant les normes minimales d'habitabilité s'envisage ;
- Considérant que les lucarnes au niveau de l'étage sous toiture (2^{ème} étage) permettent d'apporter du confort à la chambre et au bureau et d'ouvrir les vues vers le jardin et la zone de recul ;
- Considérant que l'aménagement d'une terrasse en toiture orientée côté rue présente un impact sur la typologie architecturale de la maison et qu'elle entraîne la mise en place d'une hauteur importante pour la lucarne attenante ;
- Considérant que la lucarne en façade avant présente des dimensions importantes (2,78 m de hauteur et 3,60 m de large) ;
- Considérant qu'elle présente un impact important sur la typologie de la façade ouest ;
- Considérant que la lucarne du niveau sous toiture en façade est présente des dimensions plus réduites (2,20 m de hauteur et 3,58 m de large) ;
- Considérant que ces deux lucarnes se justifient pour l'aménagement d'espaces habitables ;
- Considérant, toutefois, que la lucarne en façade est du 1^{er} étage présente des dimensions importantes (1,73 m de hauteur et 4,42 m de large)
- Considérant que la largeur ainsi que la position de cette lucarne entraînent une dérogation et que ses dimensions ne se justifient pas pour l'aménagement d'un espace non habitable ;
- Considérant, également, que la construction de 2 lucarnes en façade est « écrase » la typologie de la maison ;
- Considérant que le bardage en bois des lucarnes rappelle celui déjà présent sur la façade sud et que ce bardage s'inscrit dans le caractère paysagé de la parcelle et des alentours ;
- Considérant que la modification de la toiture ne porte pas atteinte à la typologie d'habitation,
- Considérant que la teinte de la nouvelle porte de garage ne s'inscrit pas dans la tonalité des menuiseries présentes sur la façade sud ;

- Considérant que la mise en place d'un cimentage blanc sur isolant permet de créer une homogénéité au niveau de la tonalité de la maison ;
- Considérant que ce cimentage est prévu sur le pignon aveugle et sur la façade est (cette dernière « étant non visible depuis l'espace public) ;
- Considérant que, bien que ce cimentage ne soit pas un matériau pérenne, son utilisation s'envisage en raison du caractère non patrimonial du bâtiment, de l'absence d'éléments architecturaux sur la façade pignon, de la faible visibilité des façades nord et est depuis l'espace public;
- Considérant que le réaménagement de la zone de retrait latéral ne modifie pas la surface imperméable et que le projet remplace les dalles de béton par de la pierre naturelle et du gravier ce qui améliore l'aspect du chemin carrossable ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
- non-respect de l'article n°1.2 qui prescrit "Densité", en ce que le projet prévoit un rapport plancher/sol (P/S net) de plus de 0,5. La densité constitue une donnée essentielle de ce PPAS dont un des objectifs est de permettre de développer une densité raisonnée pour les grandes parcelles et de préserver l'habitat en ordre ouvert. Dans les faits, la densité en situation de droit de l'habitation présente déjà une dérogation (0,68). Le projet propose une légère augmentation de la densité (0,72). Cette légère augmentation génère peu d'impact sur la parcelle et les parcelles voisines. De plus, le PPAS ne présente aucune clauses visant la protection des constructions existantes de droit non conforme au PPAS;
- non-respect de l'article n°1.3 qui prescrit "Implantation", en ce que le projet prévoit un recul latéral de la limite parcellaire de 1,45 m soit inférieur au minimum prescrit. Cette dérogation est acceptable car elle découle de la préservation des dimensions des surfaces intérieures de l'habitation, du fait que la dérogation est déjà présente en situation de droit et du fait de l'isolation par l'extérieur de la maison. Cette aggravation de la dérogation est légère en ce qu'elle réduit de 16 cm la distance avec la limite latérale. Cette réduction ne porte pas atteinte à la transition paysagère de la zone de retrait latérale ni à la parcelle voisine en ce qu'elle concerne la façade pignon;
- non-respect de l'article n°1.5 qui prescrit "Toitures", en ce que les lucarnes sont installées à moins d'1m de la limite latérale de la toiture. Les lucarnes en façade est présentent des dimensions importantes. Si les dimensions généreuses de la lucarne du dernier étage en façade s'envisagent pour un espace habitable, celles de la lucarne du 1^{er} étage en façade est ne s'envisagent pas telle que proposée car elle n'a pour fonction que d'éclairer un espace non habitable qui ne profite pas de la vue du jardin ;

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

- réduire à 2 m la largeur de la lucarne du 1^{er} étage de la façade est ;
- positionner la lucarne du 1^{er} étage à minimum 1 m de la limite latérale de la toiture ;
- prévoir une teinte blanche pour la porte de garage ;
- intégrer la terrasse du dernier étage dans le volume de toiture ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet sont conservées ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne visent qu'une seule lucarne et la porte de garage ;
- 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 qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE

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

plan particulier d'affectation du sol , articles n°1.2, 1.3 et n°1.5 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 29/03/2023
objet n° 02

Dossier 16-46797-2022 - Enquête n° 030/2023

Demandeur : Monsieur et Madame Olivier De Geeter et Annalisa Gardella

Situation : Rue de Wansijn 5

Objet : rénover une maison unifamiliale : Créer une extension en façade arrière, agrandir la terrasse existante et déplacer l'escalier vers le jardin; Réaménager l'espace sous toiture en créant une lucarne sur chaque versant de toiture, Remplacer la porte d'entrée; Déplacer la descente d'eau pluviale en façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46797-2022 introduite, en date du 21/12/2022, par Monsieur et Madame Olivier De Geeter & Annalisa Gardella ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale : Créer une extension en façade arrière, agrandir la terrasse existante et déplacer l'escalier vers le jardin; Réaménager l'espace sous toiture en créant une lucarne sur chaque versant de toiture, Remplacer la porte d'entrée; Déplacer la descente d'eau pluviale en façade avant sur le bien sis Rue de Wansijn 5.

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° 9 - QUARTIER WANSYN RUE DE WANSIJN - approuvé par Arrêté Royal en date du 20/05/1954, et y déroge ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° l.e) qui prescrit des toitures à versants ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2023 au 14/03/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

21/12/2022 : dépôt de la demande;

06/02/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

13/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet ;

28/02/2023 au 14/03/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/03/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 13/02/2023 et émis le 24/03/2023 : pas de conditions de modifications ;

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 essentiellement résidentiel;
- dans ce quartier, le bâti en ordre continu est construit avec recul et présente une grande homogénéité, avec toiture à versants;

- la maison n°5 sur laquelle porte la demande est une maison à 2 façades composée sur plan de 2 pièces en enfilade et les espaces de vie sont situés au 1^{er} étage.
- La toiture présente 2 versants ;
- les maisons de gauche et de droite présentent la même profondeur de bâtisse (8 mètres), et une extension à toiture plate au rez-de-chaussée en ce qui concerne la maison de gauche (n°7) ;

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

- La demande concerne la rénovation et l'extension de cette maison unifamiliale mitoyenne 2 façades ;
- Les travaux prévus sont :
 - le réaménagement du rez- de-jardin par la construction d'une extension,
 - l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de cette extension,
 - la reconstruction des versants de toiture en y intégrant deux lucarnes (une en façade avant et une en façade arrière),
 - le réaménagement des pièces sous toiture (R+3),
 - le remplacement de la porte d'entrée,
 - la déviation de la descente d'eau pluviale du versant avant en façade avant,

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

- le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison en lui conférant des espaces de vie supplémentaires davantage connectés au jardin, et tirant partie de la volumétrie de la maison voisine de gauche ;
- les espaces sous toiture sont optimisés. Les lucarnes proposées présentent des dimensions raisonnables permettant de conserver la lisibilité des versants de toiture. Toutefois, la lucarne en façade arrière, assimilée à une rehausse de façade, présente une typologie peu esthétique, déséquilibrée en ce qui concerne l'équilibre des pleins et des vides, et répondant aux espaces qu'elle abrite (chambre et salle-de-bains) ;
- la descente d'eaux pluviales n'est pas connectée au trottoir et est connectée au réseau d'égouttage par l'intérieur de la maison, comme en situation existante ;
- la porte d'entrée est remplacée par une menuiserie davantage vitrée afin d'assurer un éclairage naturel suffisant des locaux ;

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

- en matière de programme :
- la nomenclature de la maison unifamiliale est conservée et ses qualités d'habitabilité seront sensiblement améliorées, permettant une meilleure connexion des espaces de vie vers la jardin privatif, aménageant une terrasse au droit des espaces de vie du premier étage,
- en matière d'implantation et de gabarit :
- Extension rez-de-jardin :
- Le projet prévoit la construction d'une extension en façade arrière permettant d'y accueillir un espace supplémentaire de bureau et salle de jeu pour la maison;
- Afin de garantir une hauteur réglementaire de 2m50 dans ce nouvel espace de vie et de permettre un accès confortable à la terrasse depuis le séjour, le niveau de plancher fini est légèrement plus bas que celui existant. Une marche de 19 cm est nécessaire pour assurer la transition intérieure entre l'existant et le projeté;
- L'emprise de la construction ne dépasse pas 12m de profondeur depuis la façade à rue et s'inscrit dans un débordement de 4m par rapport au plan des façades arrières. L'extension vient s'adosser à l'extension déjà présente du voisin n°7 et ce, sur la même profondeur et hauteur;
- Un recul de 1m90 est conservé par rapport au voisin n°3. Ce décalage permet de ne pas générer d'ombre sur le jardin voisin n°3 et rend possible l'accès au local de rangement depuis le jardin;
- L'extension ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur la façade arrière du voisin n°3. Un retrait latéral est respecté afin de permettre une implantation à une profondeur de 4m comme la construction voisine n°7;
- Le toit de cette extension est utilisé comme terrasse accessible depuis le séjour de la maison situé au R+1. Les vues directes vers le voisin n°7 sont empêchées par le placement de végétation dense en limite mitoyenne (voir plan projeté R+1). Ce dispositif permet de renforcer le dispositif de végétation déjà présent sur la limite mitoyenne du côté du voisin n°7 afin de s'assurer qu'aucune vue directe ne soit possible. Toutefois, cette option nécessite un accord mutuel sur la servitude de vue ;
- Cette terrasse plus généreuse que la précédente forme un lien permettant de réunir le jardin et le séjour d'une manière plus confortable, agissant comme un réel espace de transition. Cette liaison se fait via un escalier extérieur débordant légèrement de la limite bâtissable (deux premières marches =

45cm) de la même manière que l'escalier existant de la terrasse débordait. Ce débordement existant de 45cm de l'escalier avait été accepté lors d'une précédente demande de permis (voir plans existant RDC et R+1);

- Construction de deux lucarnes
- L'espace sous combles au R+3 est réaménagé de sorte à pouvoir disposer de deux grandes chambres supplémentaires dans la maison et d'une salle de bain plus confortable. En effet, la chambre d'amis et le bureau existant étaient trop petit pour répondre aux normes minimales d'habitabilités imposée par le RRU titre 2;
- Le confort intérieur est amélioré par la création d'une lucarne en façade avant et d'une lucarne en façade arrière permettant de profiter d'une hauteur sous plafond de 2m50. Les chambres disposent ainsi d'une surface de 12,9m² et 12,5m²;
- Les lucarnes sont implantées de manière conforme par rapport au RRU puisque leurs largeurs représentent 2/3 de la largeur totale du bâtiment. Ces lucarnes se fondent dans leur environnement proche ; les voisins n°3 et n°7 disposent eux aussi de lucarnes en façade avant et arrière. Toutefois, la lucarne en façade arrière, assimilée à une rehausse de façade, présente une typologie peu esthétique, déséquilibrée en ce qui concerne l'équilibre des pleins et des vides, et répondant aux espaces qu'elle abrite (chambre et salle-de-bains) ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- les aménagements paysagers du jardin privatif, orienté à l'Ouest, sont conservés ;
- le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse au premier étage, en façade arrière, aux dimensions contenues et contribuant également au renforcement des aménagements paysagers en mitoyenneté ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- la maison dispose d'un garage privatif ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- Dans la situation existante, la descente d'eau pluviale du versant de la façade avant traverse toute l'habitation afin de rejoindre la descente d'eau de la façade arrière, comme c'était le cas de nombreuses maisons bruxelloises. Cette situation crée aujourd'hui un réel inconfort pour les occupants car cela crée un énorme pont thermique dans la maison. De plus, de la condensation se crée régulièrement autour de cette conduite, provoquant des dégâts intérieurs liés à l'humidité générée et rendant certains espaces insalubres;
- Le projet prévoit de dévier cette descente d'eau en façade avant (voir élévation projetée façade avant) jusqu'au rez-de-chaussée où le tuyaux sera ramené à l'intérieur par le WC dans une conduite isolée empêchant tout risque de condensation (voir plans projeté RDC). Cette intervention permet de rejoindre plus facilement le réseau d'égouttage de la maison sans devoir intervenir au niveau de l'espace public et ainsi gérer les égouts du bâtiment au sein de la parcelle comme prévu en base;
- L'ampleur du projet engendre l'application du Règlement Communal d'Urbanisme, relatif à la gestion des eaux de pluie. Toutefois, le terrain étant situé en zone inondable, l'ensemble des eaux sera dirigé vers le réseau d'égouttage, ce qui est contraire aux objectifs de développement durable, vu les changements climatiques, les inondations récurrentes et la nécessité de récupérer les eaux de pluie ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126 § 11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
- Article 1.E : la toiture plate permet de limiter le gabarit de l'intervention au profit d'une composition harmonieuse de la façade arrière. La toiture plate de l'extension inférieure sera partiellement aménagée en terrasse paysagère, et s'intègre ainsi au profil de la construction voisine de gauche ;

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

- En ce qui concerne la lucarne en façade arrière, assimilée à une rehausse de façade, proposer une typologie davantage esthétique, mieux composée en ce qui concerne l'équilibre des pleins et des vides ;
- Présenter l'accord du propriétaire voisin de gauche en ce qui concerne la servitude de vue générée par la nouvelle terrasse du premier étage ;
- Raccorder l'ensemble des descentes d'eaux de pluie à une citerne de récupération à prévoir sous l'extension ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options de transformation et d'extension peuvent s'envisager ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement tant bâti que paysager ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact de certaines extensions sera réduit ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogation au plan particulier d'affectation du sol, article 1.E – 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 29 mars 2023
objet n° 03

Dossier 16-46759-2022 - Enquête n° 028/2023

Demandeur : Monsieur Bernard Verbeken

Situation : Avenue du Gui 19

Objet : mettre en conformité le changement d'affectation du comble, l'ensemble des modifications apportées aux façades ainsi que les interventions intérieures et extérieures

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46759-2022 introduite, en date du 02/12/2022, par Monsieur Bernard Verbeken ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité le changement d'affectation du comble, l'ensemble des modifications apportées aux façades ainsi que les interventions intérieures et extérieures sur le bien sis Avenue du Gui 19 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone verte, 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° 38 QUARTIER DU VERREWINKEL, approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 29/09/1994 et y déroge ;

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande 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 :
- 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°12 qui prescrit "*aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral - L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées*", en ce que qu'un parking a été installé sur la zone de retrait latéral ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2023 et jusqu'au 14/03/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

02/12/2022 : dépôt de la demande;

16/01/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/01/2023 : réception des compléments;

17/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

○ Bruxelles-Environnement ;

28/02/2023 et jusqu'au 14/03/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/03/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

○ l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 17/02/2023 et émis le 21/02/2023 ; Cet avis se présente comme suit :

○ Assurer la connexion du bien à l'égouttage de l'avenue du Gui

○ Assurer la gestion des eaux de pluies sans aucun rejet à l'égout sur la parcelle

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

○ l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 17/02/2022, et émis le 29/03/2023 :

Suite à votre demande qui nous est bien parvenue en date du 23/02/2023, nous vous prions de trouver ci-dessous l'avis sollicité sur base de l'article 126 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT). Cet avis est émis sans préjudice de tout avis complémentaire de Bruxelles Environnement dans le cadre d'une autre procédure ou d'une autre compétence liée au présent dossier.

NATURE

- *Considérant la localisation du projet à moins de 60 mètres d'une zone Natura 2000 ;*
- *Considérant les mesures préventives et les objectifs de conservation définis pour la « ZSC II : Zones boisées et ouvertes au Sud de la Région bruxelloise concernée (annexe IV de l'arrêté de désignation de la ZSC - zone spéciale de conservation) :*
 - *ZSC II : « Zones boisées et ouvertes au Sud de la Région bruxelloise », station II 13, chapelle Hauwaert, hêtraies acidophiles ;*
- *Considérant que tout plan ou projet sur un site Natura 2000 ou à moins de soixante mètres de son périmètre, non directement lié ou nécessaire à la gestion du site, mais susceptible de l'affecter de manière significative, peut faire l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences (art. 57, §1er, alinéa 3 de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature) ;*
- *Considérant la protection des d'espèces avec objectifs Natura 2000 reprises dans les annexes de l'Arrêté ci-dessus (observations de chauves-souris, espèces de papillons rares, ..) ;*
- *Considérant que le projet se situe également dans une zone de développement du réseau écologique bruxellois définis par l'ordonnance nature 2012 et dans le Plan Nature régional 2016, et qu'il s'agit d'un site de moyenne valeur biologique ou de haute valeur biologique potentielle qui contribue (ou est susceptible de contribuer) à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et régional ;*
- *Considérant qu'une pollution lumineuse à proximité d' un site Natura 2000 risque de contribuer à éliminer les corridors potentiels qu'utilisent les animaux nocturnes : elle perturbe le cycle de la faune présente et crée des barrières au maillage écologique ;*
- *Considérant que nous ne disposons pas d'un plan précis des aménagements et des plantations des abords ;*
- *Considérant qu'il s'agit d'une demande de régularisation de permis d'urbanisme ;*
- *Considérant qu'une demande avant travaux aurait permis d'intégrer dans les conditions les mesures à prendre avant et pendant le chantier :*
 - *En cas de découverte fortuite d'animaux protégés (ex: chauve-souris, oiseaux cavernicoles, écureuil, ...) et si ces derniers sont impactés par les travaux (y compris dans les combles) ou affaiblis, malades ou blessés au point de ne plus pouvoir se déplacer, contacter sans délai l'équipe Biodiversité de BE (Bruxelles Environnement, par téléphone au 02/563 41 97 ou 0497 599 414). Ces animaux sont généralement à évacuer vers un centre reconnu (pour la faune sauvage) ;*
 - *Limiter autant que possible la pollution lumineuse sur l'ensemble du site pendant le chantier et lors de toute intervention ;*

Considérant qu'à ce stade, il peut encore être demandé de :

- *limiter autant que possible la pollution lumineuse (ex: réduire le nombre de points lumineux selon configuration du projet) sur l'ensemble du site. Choisir un type d'éclairage (pour les différentes infrastructures) de couleur ambre à rouge, sans émission dans le spectre UV et dont la projection lumineuse est orientée uniquement vers le bas afin de ne pas éliminer les corridors écologiques (potentiels) ;*
- *Favoriser les espèces indigènes ou conseillées par Bruxelles Environnement dans l'aménagement des parties végétalisées du projet (abords, jardin,...) à l'aide de la liste des espèces conseillées sur le site internet de Bruxelles Environnement ;*
- *Conserver du bois mort, habitat pour une diversité d'espèces, autant que possible sur le site, sur pied et/ou au sol : tronc debout, souches, sections de tronc, tas de branches ;*
- *Eviter l'utilisation de pesticides/ biocides de produits phytopharmaceutiques au maximum et interdire sur la limite avec la zone Natura 2000 ;*

N'ayant pas encore auditionné les différents intervenants, Bruxelles Environnement se réserve le droit de préciser son avis lors de la commission de concertation.

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat implanté dans la verdure, construit en ordre ouvert et en recul par rapport à l'alignement de l'avenue ;
- Dans ce quartier, l'avenue du Gui est une artère présentant un dénivelé important, bordée principalement par des villas résidentielles ;
- La parcelle cadastrée Section H, n°56/2P65, sur laquelle porte la demande se situe en intérieur de parcelle ; Elle est entourée par les jardins des parcelles voisines et par la zone boisée Chapelle Hauwaert, un site Natura 2000 ; Une maison, entourée de végétation, s'implante au nord de la parcelle ;
- La maison n°19 sur laquelle porte la demande présente un gabarit rez + une toiture à versant contenant deux étages ; Ses façades présentent un revêtement en briques avec un soubassement en ciment et une menuiserie en bois (châssis avec divisions) ;
- Cette maison a été construite suite à l'octroi du permis 16-14510-1949 ; Les plans introduits à cette époque présentent un aménagement comme suit :
 - La maison présente une forme en L où l'extension se situe le long de la façade nord ;
 - Les façades sont en briques locales badigeonnées avec un soubassement en ciment ;
 - La parcelle présente une excavation le long des façades Nord et Ouest ; De ce fait le sous-sol présente une façade Nord et Ouest ;
 - Un sous-sol présentant une majeure partie en pleine terre et une cave aménagée le long de la façade Ouest ;
 - Le rez-de-chaussée est aménagé en espaces de vie où le hall d'entrée principale est aménagé à la jonction de l'annexe et le volume principal ;
 - Les combles sont aménagés en trois chambres et une salle de bain ;
- Les plans informent également que l'extension ne sera pas entièrement exécutée, elle était supposée contenir au niveau du rez-de-chaussée le hall d'entrée ainsi qu'un garage et au niveau du sous-sol une cave à provisions et un atelier débarras ; Le garage ne sera exécuté ;
- Aujourd'hui, les plans introduits pour la situation existante font état d'un aménagement comme suit :
 - Le sous-sol contient des caves et un garage accessible par la zone paysagère avant ;
 - Le rez-de-chaussée contient les espaces de vie ouverts sur les zones de retrait latéraux et la zone de jardin ; Les pièces de rangement, vestiaires et hall d'entrée sont aménagées le long de la façade Nord ;
 - Le premier étage contient les espaces de nuit (4 chambres et deux salles de bain) ;
 - Les combles sont aménagés en grenier ;
 - Un aménagement paysager composé de différents types de plantes a été réalisé le long de la façade Nord et la façade latérale Est ; Une terrasse présentant un dallage en pierre entoure la maison ;
 - La maison présente deux entrées :
 - l'entrée principale se situe toujours à la jonction de l'extension et du volume principal (mise en évidence par un porche) ;
 - la secondaire entrée se situe le long de la façade Est ;
- La maison voisine de gauche (n°19A et 21) s'implante également sur une parcelle de fond et présente un accès depuis l'avenue du Gui ; Cette maison s'implantant au centre de la parcelle présente également une forme en "L", un gabarit et un style similaire à la maison faisant l'objet de la demande ;
- La maison voisine de gauche (n°17) est une villa qui s'implante à l'alignement de l'avenue avec un gabarit rez+1+toiture mansardée ;

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

- Mettre en conformité les travaux effectués :
 - changement d'utilisation des combles– création de deux chambres, d'une salle de douches et d'un espace bureau ;
 - modification des façades– suppression des volets en bois, remplacement complet des châssis (suppression des divisions et changement de teinte), fermeture de baies, rehausses d'allèges ;
 - création de trois grandes baies vitrées sur la façade sud- suppression des trumeaux d'origine et modification des linteaux ;
 - interventions intérieures– suppression de murs porteurs, suppression de la cheminée ;
 - modifications des abords- création d'une terrasse côté Sud, d'une zone parking le long de la façade est et d'un escalier d'accès le long de la façade Nord ;

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

- La demande vise à mettre en conformité les travaux effectués dans la maison au fil du temps ;
- Les modifications intérieures tendent à respecter le bon aménagement des lieux, toutefois il y a lieu de revoir l'aménagement des combles afin d'améliorer la circulation et l'accès vers les chambres ;
- Le parking aménagé dans la zone de retrait latéral porte atteinte aux qualités paysagères de l'intérieur de l'ilot, ainsi qu'en terme de nuisance sonore, d'autant que la maison dispose d'un garage intérieur ;

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

- en matière de programme :
- Changement d'utilisation au niveau des combles :
- Le grenier a été transformé en deux chambres de $\pm 14\text{m}^2$, un wc, une salle de douche et un bureau de $7,10\text{m}^2$;
- Les nouvelles chambres sont éclairées chacune par une fenêtre de toit et une fenêtre ronde, ce qui respecte l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- Modifications intérieures :
- Au niveau du sous-sol :
- Une cave existante de $20,90\text{m}^2$ a été divisé en deux afin de créer un espace technique et une cave à vin ;
- La porte connectant le garage à la cave a été condamnée ; Toutefois, le garage reste accessible via le hall du sous-sol ;
- Au niveau du rez-de-chaussée :
- Le mur porteur contenant la cheminée et séparant la cuisine de la salle à manger a été démoli afin d'unifier les deux pièces ;
- L'accès vers la cave était séparé des autres espaces non habitables et intégré au vestiaire ; Aujourd'hui, cet accès est intégré à la buanderie qui a été agrandie par la suppression des espaces de rangements ; Le vestiaire est séparé des autres espaces par une nouvelle cloison intérieure ;
- Au niveau du premier étage :
- La salle de bain commune a été rendue privée pour la chambre 01 ;
- Un nouvel wc a été créé ;
- Une suite parentale a été créée avec une chambre ($22,70\text{m}^2$), un dressing ($11,96\text{m}^2$) et une salle de bain privée ($11,19\text{m}^2$) ;
- Un nouvel escalier en colimaçon a été installé dans le hall de nuit afin d'accéder au combles ;
- Ces modifications intérieures peuvent s'envisager car elles apportent une amélioration en terme d'agencement des pièces et en terme de confort, et que la maison ne revêt pas de caractère patrimonial particulier ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- La terrasse existante entourant la maison n'a été conservée que le long de la façade Nord ; la terrasse située le long de la façade Ouest a été supprimée ;
- Une nouvelle terrasse en dalles imperméables de $82,35\text{m}^2$ a été aménagée le long de la façade Sud avec un escalier descendant vers le jardin ;
- Un nouvel escalier liant l'entrée principale de la maison à l'entrée du garage a été aménagée le long de la façade nord ;
- Considérant qu'il y a eu une modification du relief, ces aménagements auraient dû faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;
- Ces aménagements ne peuvent s'envisager tel que proposé au regard de la promiscuité avec une zone Natura 2000 ;
- Il y a lieu de limiter la terrasse aux extrémités de la façade Sud ; Un chemin piéton construit avec des matériaux perméables peut être aménagé autour de la maison, toutefois avec une largeur maximum de $1,50\text{m}$;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- Une zone de parking non couverte a été aménagée le long de la façade latérale Est. Cette option est en contradiction avec les principes règlementaires du RRU et du PRAS en ce qui concerne le maintien et la régénération des aménagements paysagers de la zone de jardin, et plus particulièrement de l'intérieur de l'ilot ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- Les descentes d'eau de pluie et gouttières existantes ont été remplacées par des nouvelles de couleur gris anthracite ;

- Quant aux autres aspects propres à la demande :
- Modification des façades :
- La façade sud a subi une transformation importante au niveau du rez-de-chaussée ; Les trumeaux et les allèges ont été supprimés afin de placer trois grandes baies qui apportent de la lumière naturelle dans les espaces de vie et créent ainsi un lien direct avec la zone de jardin ;
- La façade latérale Est a également été modifiée en ce que l'entrée secondaire a été condamnée et les allèges de fenêtres ont été remontées ;
- Tous les châssis existants en bois et de couleur blanche ont été remplacés par des châssis en bois, de couleur gris anthracite, en double vitrage et sans division ; Les battants en bois existants (couleur blanche) ont été enlevés ;
- Ces modifications donnent à la maison un style plus contemporain, ce qui peut s'envisager au regard de l'harmonie des façades ;
- Le plafond du sous-sol ainsi que la toiture de la maison ont été isolés afin d'améliorer les performances énergétiques de la maison ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), et à l'application de l'article 126§11,2 du CoBAT : dérogation à l'article 12 Règlement Régional d'Urbanisme - aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral :
- La terrasse existante située le long de la façade latérale Est a été remplacée par une zone de parking ; Un portail a été placé afin d'accéder au jardin ;
- Cet aménagement ne respecte l'article 12 du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il s'agit d'une zone verte favorable au développement de la flore ;
- Considérant que la maison dispose déjà d'un garage situé au sous-sol, il y a lieu de respecter l'esprit du PPAS et son article 7.0 (2 places de parking) en supprimant cette zone de parage et en effectuant un aménagement paysager composé de plantes, d'arbres, de pelouse, ... ;
- La parcelle est située à proximité d'une zone Natura 2000, et les spécificités des lieux imposent une occupation raisonnée du sol et le renforcement des aménagements paysagers ;
- Vu ce qui précède, les aménagements liés à l'aire de parking portent atteinte aux qualités paysagères et bâties de l'intérieur de l'îlot ;

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

- aménager un chemin piéton en matériaux perméables autour de la maison avec une largeur maximale de 1,50m ;
- limiter la terrasse aux extrémités de la façade Sud ;
- supprimer la zone de parage au profit d'un aménagement paysager composé de plantes, d'arbres, de pelouse, ... de sorte à assurer la transition vers la Zone Natura 2000 ;

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'elles ne concernent que l'aménagement des combles et la zone de retrait latérale Est;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement tant bâti que paysager ;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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 refus de dérogation au règlement régional d'urbanisme – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/03/2023
objet n° 04

Dossier 16-46755-2022 - Enquête n° 027/2023

Demandeur : S.R.L. GALIKA DEVELOPMENT c/o Madame Anne-Catherine Galetic

Situation : rue Joseph Bens, à droite du n°74

Objet : construire un immeuble à trois façades de bureaux (282m² et 2 emplacements de stationnement) après démolition de 4 garages, et abattre un arbre

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46755-2022 introduite, en date du 30/11/2022, par la S.R.L. GALIKA DEVELOPMENT c/o Madame Anne-Catherine Galetic ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un immeuble à trois façades de bureaux (282m² et 2 emplacements de stationnement) après démolition de 4 garages, et abattre un arbre sur le bien sis Rue Joseph Bens à droite du n°74 ;

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 particulière n°2.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de superficie de plancher des activités productives et des superficies de bureaux comprise entre 250 et 500 m²;

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 – profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - non-respect de l'article n°5 – hauteur de façade d'une construction mitoyenne ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2023 au 14/03/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *le quartier subit une pression en matière de stationnement automobile et la suppression des garages existants ne va pas dans le bon sens ;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

30/11/2022 : dépôt de la demande;

11/01/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/01/2023: réception des compléments;

10/03/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

10/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Vivaqua ;

28/02/2023 au 14/03/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/03/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 10/02/2023 et émis le 17/03/2023 – pas de conditions de modifications ;
- l'avis du Service Vert sollicité en date du 10/02/2023 et émis le 23/03/2023 :

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

Arbres de haute-tige :

Considérant que :

Le projet d'aménagement comprend l'abattage d'un arbre de haute-tige, un frêne bifide de 80 cm de circonférence.

Ce sujet est certainement issu de génération spontanée et pousse à proximité directe de l'actuelle façade aveugle du bâtiment voisin.

Le projet est implanté à proximité de deux grands sujets remarquables, à savoir un marronnier et un chêne respectivement de 230 et 95 cm de circonférence.

L'implantation du projet de bâtiment épouse la forme de la couronne des sujets conservés afin de minimiser son impact au maximum, mais que l'abri de jardin de 18 m² prévu est implanté directement sous la couronne du chêne.

Aucun détail technique n'est fourni concernant les fondations du dit abri de jardin et leur impact sur le système racinaire de l'arbre proche, ces données sont dès lors à préciser.

Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après. Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.

Le projet d'aménagement ne prévoit pas de replantation de sujets haute-tige, le Service Vert impose dès lors de replanter un arbre pour chaque sujet abattu, à savoir 1 au total.

Massifs de plantations :

Considérant que :

Le projet prévoit la plantation de plusieurs arbustes et plantes vivaces en espace de jardin.

La palette végétale projetée n'est précisée nulle part.

Dans un souci de préservation de la biodiversité les plantations arbustives devront être constituées d'un mix d'au moins cinq essences différentes, les alignements mono spécifiques étant à proscrire.

Toiture verte :

Considérant que :

Le projet prévoit la création d'une toiture végétale semi-intensive renseignée comme faisant 15 cm d'épaisseur minimum, mais que les plans et coupes représentent des arbustes de dimensions telles qu'ils nécessiteraient un volume de terre bien plus important (toiture verte intensive). Les documents graphiques offrent dès lors une vision tronquée des plantations et de l'aspect vert du projet.

Aucun détail technique de la toiture végétalisée n'est fourni.

Avis favorable à condition de :

- Prévoir la replantation d'un arbre de haute-tige d'essences indigènes ou d'avenir de minimum 10/12 cm de circonférence à la plantation. Celui-ci devra être implanté en respectant les distances légales de recul minimum vis-à-vis du mitoyen (2m) ;
- Préciser la composition de la toiture verte semi-intensive et veiller au respect des normes de sécurité incendies, à savoir un compartimentage des zones de végétation par des matériaux inertes, non-organiques (dalles en pierre, sable, gravier, etc.) ainsi qu'une composition de substrat à base de matériaux incombustibles (min. 60mm). Se référer aux arrêtés du Roi du 19 décembre 1997 et du 4 avril 2003 pour plus d'informations.
- Fournir un plan de plantations mis à jour et détaillant précisément les essences, implantations et dimensions des plantations projetées. Les essences sélectionnées devront participer activement à la biodiversité locale (plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale). Elles sont à sélectionner sur base des espèces reprises à « *l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise* » et/ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora notamment). Une portion maximum de 20% d'essences horticoles est autorisé.
- Préciser la méthode d'implantation et de fondation de l'abri de jardin en privilégiant la solution engendrant la moindre atteinte au système racinaire du chêne à conserver.

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 10/02/2023, et sera rendu en cours de procédure ;

Vu l'avis **défavorable** du SIAMU sollicité en date du 10/02/2023 et émis le 15/03/2023, et joint à la demande.

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La parcelle se situe rue Joseph Bens, 76, à Uccle. Elle est cadastrée 232H3, section A, 6e division ;

- Le bien est affecté, au PRAS, en zone d'habitation et n'est pas concerné par un PPAS, un règlement d'urbanisme zoné, un permis de lotir ou d'autres prescriptions d'urbanisme spécifiquement applicables ;
- Il ne fait pas non plus l'objet de mesure de protection patrimoniale et ne se trouve pas dans le périmètre de protection d'un bien protégé ;
- Le bien faisant l'objet de la demande est situé le long de la rue Joseph Bens, dans le tronçon compris entre la rue Alphonse Asselbergs à l'Ouest et la rue Beeckman à l'Est;
- La parcelle à rue est aujourd'hui bâtie au rez de chaussée seulement, d'un bâtiment abritant 4 garages fermés en façade. Elle est grevée d'une servitude de passage donnant accès à la parcelle voisine sise en intérieur d'îlot, et qui appartient aux mêmes propriétaires que la parcelle à front de rue;
- Le terrain compte plusieurs beaux arbres ;
- Les immeubles voisins de gauche et de droite sont bâtis le long des mitoyens aveugles de respectivement 4 et 3 niveaux;
- La façade rue est orientée au Nord / Nord-Ouest, qui peut être qualifiée de Nord et le jardin au Sud. Cette orientation laisse la part belle à l'ensoleillement depuis le jardin et à des vues apaisées depuis le projet vers l'espace public ;
- Les immeubles de l'autre côté de la rue se situent à bonne distance de la parcelle et au nord. Les seules ombres projetées sont donc celles du matin, sur la rue ;
- Le terrain dispose d'une superficie de 3a63 (363 m²) et d'une forme rectangulaire, parallèle à la rue, dont une réduction en profondeur, au droit de la servitude de passage qui garantit l'accès à la maison en intérieur d'îlot ;
- La création de cette parcelle a été établie par un géomètre expert en 2014 et est depuis intégrée au cadastre ;
- Le périmètre de la demande de permis accueille actuellement 4 garages, ainsi que le chemin pavé donnant accès à la maison en intérieur d'îlot (la servitude) et le portail en fer forgé qui ferme ce chemin ;
- Une rangée d'arbustes située derrière les garages forme un écran végétal de l'espace public vers l'intérieur de l'îlot. Leur présence offre une touche de végétation et un appel du regard du passant vers l'intérieur d'îlot arboré ;
- Le mitoyen de gauche, le n°74, est enduit et équipé d'une structure permettant aux plantes grimpantes de se développer. En revanche, le mur mitoyen en attente, à droite, au n°78, est dépourvu de revêtement et est inesthétique ;
- L'alignement des quatre garages est également peu qualitatif dans les perspectives de la rue ;
- La qualité principale de la situation existante est d'offrir des vues vers l'intérieur d'îlot végétal ;
- Le chemin pavé d'accès à la maison en intérieur d'îlot monte en pente douce. Le talus entre le chemin et le terrain situé à l'arrière des garages articule les pentes qui suivent celle de la rue ;
- La vue de la parcelle depuis l'espace public laisse un double sentiment : La tristesse provenant du caractère inachevé du mur mitoyen de droite (n°78) en attente, et le sentiment positif et agréable de la vue de la végétation vers l'intérieur d'îlot ;
- cette partie de la rue Joseph Bens, est notamment caractérisée par l'abondance de la végétation. Les arbres, arbustes et haies s'épanouissent sur tant les zones de recul, que dans les percées vers l'intérieur d'îlot;
- Les percements du front bâti résultent des accès vers les immeubles en intérieur d'îlot. Ces ouvertures offrent beaucoup de légèreté à l'espace public grâce aux vues offertes vers la végétation et leurs respirations. Ces aérations arborées et végétalisées distinguent cette partie de la rue et l'îlot ;
- La combinaison des immeubles en reculs et des vues vers l'intérieur d'îlot et la végétation caractérisent cette partie de la rue et lui confère son identité, tout à fait charmante, voire bucolique ;
- En ce qui concerne l'analyse du front bâti de la rue, il semble utile et opportun de considérer ses 2 côtés. Les maisons des numéros n°59 à 67 faisant face au projet présentent principalement une architecture du début du XXe siècle. Des maisons relativement hautes et étroites, jouissant de belles hauteurs entre étages. Les hauteurs sous corniches des maisons oscillent entre 11,13 m et 15,08 m, pour présenter une moyenne de 12,52 m de haut. Les façades des maisons des numéros n°70 à 74 présentent un gabarit R+3 et toiture en retrait et volume de toiture mansardées. Leur hauteur moyenne est de 13,87 m. Les maisons n°78 à 78C sont les moins qualitatives : construites entre 1930 et 1940, elles présentent une architecture de brique assez banale, type « bel étage » R+1,5+T. La hauteur moyenne est de 9,87 m. On peut relever un écart de hauteur moyenne de 4 m entre les maisons n°70 à 74, à gauche du terrain, et celles des n°78 à 78C, à droite. Il faut également noter que l'immeuble 74

était, jusqu'il y a peu, un volume de garage avec un étage. Un permis récent (2014) a autorisé la rehausse de 2 niveaux de ce volume, pour créer une habitation. Il en a résulté la création d'un mur mitoyen aveugle de 12 mètres de haut. La demanderesse du présent permis a abondamment planté pour dissimuler ce mitoyen derrière de la végétation ;

- Les immeubles de l'autre côté de la rue présentent une suite de constructions verticales, dans une diversité propre à l'architecture début du XXe siècle. La façade enduite (brique enduite) du 55 rue Joseph Bens s'intègre à l'ensemble par sa verticalité et ses proportions. Le front bâti des numéros pairs présente une architecture plus hétéroclite. D'une part, les immeubles 70 à 74 rue Joseph Bens ont une volumétrie plus conséquente de R+3, composée de hauts niveaux. Les immeubles 70 et 72 se lisent comme un ensemble de 3 maisons de 3 hauts niveaux sur bel-étage. Ils forment un ensemble haut et volumineux, d'une hauteur sous corniche engagée dans la toiture de ± 14,50 m. La rangée des 4 maisons 78 à 78 C, en contact direct avec le projet, présente une architecture fonctionnelle de la première moitié du 20e siècle, dont la particularité du bel-étage, qui reprend la différence de niveau entre la rue et les jardins ;

Considérant l'historique de la parcelle :

- Permis d'urbanisme n° 16-15028-1950 visant la construction des 4 garages;
- Permis d'urbanisme n° 16-43380-2017 visant à démolir un ensemble de 4 garages privatifs et reconstruire un immeuble de 6 logements avec 11 parkings, ainsi qu'abattre 4 arbres - dossier mis sans suite par le demandeur suite à l'avis défavorable de la Commission de Concertation du 38/06/2017 ;

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

- La démolition de l'ensemble des 4 garages ;
- La construction d'un immeuble abritant des bureaux et 2 emplacements de stationnement, le long de la mitoyenneté de droite. L'immeuble présente une typologie à trois façades et un gabarit R+3 et couvert par une toiture plate ;
- L'abattage d'un arbre à haute tige ;
- Le réaménagement paysager de la parcelle ;

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

- Parti urbanistique et architectural
 - Le projet reprend et renforce les caractéristiques urbanistiques majeures du site et de ses environs ;
 - L'immeuble s'adosse au mur mitoyen en attente. Sa forme et son expression concluent la rangée des 4 maisons et soulignent l'ouverture vers l'intérieur d'îlot ;
 - La façade fine et élancée laisse la part belle à la non-construction du terrain, au rez-de-jardin ;
 - Le terrain offre une largeur de 18,12 m. L'immeuble en projet propose une largeur de 6,70 m, laissant donc 63% non bâti, au-dessus du soubassement ;
 - Laisser, au-dessus du niveau du rez à rue, la largeur du terrain libre de construction sur 11,50 m et proposer une 3e façade travaillée garantit le maintien de cette respiration verte vers l'intérieur d'îlot et sa participation au charme de la rue ;
 - L'arrondi de la façade des étages lance également le regard vers la végétation et adoucit le traitement de l'angle. La partie pleine de la façade sera perçue comme un élément sculptural et flottant, car elle est encadrée de verre ;
 - Le projet travaille le niveau du rez à rue avec une articulation de béton, de verre et de bois. L'entrée de l'immeuble est vitrée et laisse apparaître le rez-de-jardin, réinterprétant le bel-étage des maisons voisines ;
 - Le verre en retrait allège le soubassement et dialogue avec le nouveau portail d'accès à la maison en intérieur d'îlot. Le portail en lattes de bois verticales rappelle le bardage ajouré qui articule le raccord à la maison mitoyenne et allège la façade de l'immeuble.
 - Le même bois est également utilisé pour former les portes et l'habillage des deux nouveaux garages qui séparent le portail d'accès à l'intérieur d'îlot et l'entrée vitrée du nouvel immeuble à front de rue. Cette expression ligneuse, encadrée d'éléments massifs, détache les 2 étages en béton qui surplombent le soubassement et exprime la respiration vers l'intérieur d'îlot.
 - Le plan du verre, en retrait du plan de la 3e façade, au niveau du rez-de-jardin, souligne la vue vers le jardin, et participe à la légèreté du volume des étages. Les vitrages en retrait se lisent dans une continuité le long des façades.

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

- en matière de programme :

- Le projet porte sur la construction d'un petit immeuble de bureau, complété d'un double garage pour 2 voitures et 4 vélos. L'aménagement intègre également un nouveau portail d'accès à la propriété en intérieur d'îlot ;
- Le rez à rue (qui est le niveau 0 dans le formulaire de demande de permis) comprend l'entrée de l'immeuble, le double garage et le portail d'accès à l'intérieur de l'îlot ;
- La porte d'entrée, vitrée, dessert un hall qui distribue un escalier « à mi niveau », dans l'esprit des maisons bel-étage voisines. L'entresol et le bel-étage (qui forment les niveaux 0 et +1 dans le formulaire de demande de permis) accueillent les fonctions plus publiques : accueil, salle d'attente, salles de réunion et sanitaires. Aux 1er et 2e étages (niveaux +2 et +3 dans le formulaire) se trouvent les bureaux ou espaces de travail partagés ;
- Le garage permet le stationnement de 2 voitures et 4 vélos ;
- L'immeuble de bureau est destiné à recevoir une équipe restreinte et peu de public. La fonction peut être considérée comme une activité d'indépendant ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'implante en mitoyenneté de l'immeuble n° 78, organisé en 3 façades et présentant un gabarit R+2 et couvert par une toiture plate ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - L'orientation, le relief et l'ensoleillement du terrain sont fondamentaux à la composition du
 - Il est à noter que les grands arbres existants sur le site projettent déjà une ombre vers les maisons n°55 à 65. Le marronnier, de ± 16 m de haut et 8 m de diamètre, et le hêtre, de ± 10 m de haut et ± 8 m de diamètre, projettent des ombres plus conséquentes que la maison n°78 existante. Ces ombres ne touchent pas les maisons n° 55 à 65 ;
 - Le terrain est arboré. Seul le frêne (2x25 cm de Ø du tronc et 10 m de haut) sera supprimé. Le beau marronnier (75 cm de Ø du tronc et 16 m de haut) et les autres arbres (hêtre, chêne, érable, robinier) seront préservés;
 - L'espace de bureau inférieur est prolongé vers l'extérieur sous forme d'une terrasse à gradins, et y intégrant des surfaces drainantes ;
 - Le rez-de jardin, situé plus haut que celui de la rue, sera prolongé latéralement par une terrasse aménagée sur l'ensemble de la toiture verte couvrant le garage ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la projet prévoit l'aménagement d'un garage pour 2 voitures sur le côté gauche de l'immeuble, et permettant également le stationnement de 4 vélos, de sorte à favoriser les modes de déplacement actifs ;
 - Malgré son caractère vert et apaisant, le site se situe à proximité de transport en commun :
 - L'arrêt du tram 51, se trouve à l'angle de la rue Joseph Bens et de la chaussée d'Alseberg, à 350 m du site, soit ± 4 minutes à pied ;
 - L'arrêt de bus Gatti de Gamon de la ligne 48 se trouve à 450 m du projet ;
 - L'arrêt Peyo, de l'avenue Coghen, des lignes de bus 37 et 70, se situe à 650 m, soit ± 7 minutes à pied ;
 - Ces 3 arrêts de bus et tram permettent de joindre la station de métro Albert, via un trajet de ± 15 minutes ;
 - Le site se trouve donc à distance raisonnable et confortable du réseau de transport en commun régional.
 - Par ailleurs, le chemin 75 de la maille cycliste régionale passe en haut de la rue, offrant un accès apaisé à l'ensemble de cette maille de transport doux ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - l'ampleur du projet engendre l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie. A ce titre, le projet prévoit l'installation d'une citerne de récupération des eaux de pluie d'une capacité de 2.500 litres et un bassin d'orage de 4.600 litres ;
- en matière d'expression architecturale :
 - L'expression volumétrique du projet, le traitement des façades et les matériaux utilisés sont intimement liés;
 - Le projet propose une architecture élancée et aérienne;
 - Le rez à rue présente les 3 matériaux qui constituent le projet : le béton, le bois et le verre;
 - Le béton massif insère le projet dans le site, en encadrant les accès, eux-mêmes articulés par des lattes de bois ajourées;

- Les lattes verticales ajourées, d'une part, connectent le projet à la maison mitoyenne (n° 78), ainsi qu'à sa bande vitrée et à l'entrée des bureaux. D'autre part, elles forment le portail d'accès à la maison en intérieur d'ilot pour ensuite se resserrer et former le bardage derrière lequel se trouve le garage;
- Le verre s'exprime en rupture des masses. Le vitrage détache le volume en béton, qui accueille les 2 derniers étages, tant vis-à-vis du mitoyen que du rez à rue et du rez-de-jardin, conférant au volume en béton une expression aérienne. La position du verre en retrait du plan du béton augmente cette impression de suspension de la masse;
- Le volume en béton des étages s'exprime en courbes et propose des percements mesurés, marquant d'avantage l'aspect de feuille de béton, aérienne. Les encadrements des baies sont également soulignés de bois;
- Les arbres présents sur le site créent la partie la plus importante de l'ombrage du projet;
- L'ensemble des larges surfaces vitrées du rez à rue et rez-de-jardin offrent beaucoup de vues et de lumière, ainsi que des vues obliques qui traversent le bâtiment de la rue vers le jardin;
- L'oriel, ou le bow-window, présente une largeur de 4,96 m et dépasse de 40 cm le front de bâtisse. Considéré sur la largeur de la parcelle, de 18,12 m, l'oriel représente 27% de la largeur totale. Cette saillie répond aux prescriptions du RRU, Titre 1, article 10 « *Éléments en saillis sur la façade à rue* », 2e paragraphe : « *La largeur totale des oriels balcons et terrasses est inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade.* », dès lors que la façade du double garage doit également être prise en compte dans ce calcul;
- en matière d'ensoleillement et effet sur les constructions existantes
 - La prise en compte de ces éléments naturels permet d'exclure tout impact d'ombrage sur les bâtiments voisins. Leur étude favorise aussi les apports lumineux positifs au projet, et la minimisation des risques de surchauffe. Un soin particulier a donc été apporté à l'étude d'ensoleillement ;
 - Une étude d'ensoleillement a été réalisée pour pouvoir mesurer l'impact du nouveau projet sur le site, à 4 dates (21 mars, 21 juin, 21 septembre et 21 décembre) et 3 moments représentatifs de la journée (9h, 12h et 16h);
 - En comparant la situation existante et la situation projetée, on peut remarquer le faible effet du projet sur le site et environs : seule la rue subit un ombrage en hiver;
 - Les feuillages des arbres existants (et maintenu, à une exception près, comme expliqué plus haut) génèrent d'avantage d'ombre que le projet, leur couronne culminant, pour les deux plus grands, à 18 et 20 m;
 - En hiver, la largeur de la rue limite au rez-de-chaussée l'ombre portée par le projet sur les maisons lui faisant face;
 - Bien que très ponctuel, le seul effet réel du projet est l'ombrage créé sur le terrain-même du projet, sur sa propre terrasse au-dessus du garage;
- en matière de développement durable et techniques spéciales:
 - Le bâtiment s'inscrit dans une démarche de recherche d'utilisation rationnelle des énergies et est conçu de façon à répondre aux exigences de PEB en vigueur, notamment en matière d'isolation et d'étanchéité à l'air. Ceci est assuré par une attention particulière portée aux aspects suivants :
 - Confort thermique : la compacité de l'immeuble réduit les surfaces de déperdition. Le niveau d'isolation sera maximal, tant au niveau des parois que des vitrages ;
 - La préservation des arbres au sud de l'immeuble protégera de la surchauffe le rez de jardin largement vitré. Notons que les façades largement vitrées sont principalement (75%) situées à l'est et au nord. Ces baies seront protégées par des stores extérieurs ;
 - En outre, des plantes grimpantes (lierre et vigne vierge) viendront compléter l'arsenal de protection solaire végétale ;
 - Des baies aux dimensions limitées aux étages réduisent le risque de surchauffe ;
 - Aucun conditionnement d'air n'est prévu afin de favoriser le caractère écologique de l'immeuble ;
 - Air frais : ventilation mécanique contrôlée, double flux ;
 - Des panneaux photovoltaïques seront placés en toiture ;
 - Gestion des eaux pluviales : comme indiqué dans la note dédiée, les eaux pluviales de la toiture alimenteront une citerne d'eau pluviale de minimum 2.500 litre (75,5 m² de toiture x 33 l/m²). Le trop-plein de la citerne sera ensuite conduit vers un bassin d'orage (de minimum 5.000 litres) qui recueillera également les eaux de surfaces de toiture enterrée et terrasse au-dessus du garage. Il

n'est pas possible d'infiltrer les eaux pluviales sous le bâtiment et les racines des arbres du reste de la parcelle ne permettent pas d'y installer un faux puits dans le jardin;

- Le choix final des matériaux se fera en optimisant les matériaux bio-sourcés:
 - le béton d'argile;
 - le bambou pour le parement de façade et les parquets ;
 - l'isolation en fibre de bois;
- Le marronnier préservé, notamment, fera l'objet d'une préparation au stress du chantier et également à la limite de ses racines par rapport au projet. Ses racines horizontales ont été préparées à la limite de la zone d'excavation nécessaire à la construction du projet, pour que les arbres soient préparés à cette modification et puissent développer d'autres racines qui leur permettront de préserver leur assise et leur survie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription particulière 2.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives et des superficies de bureaux comprise entre 250 et 500 m²) :
 - Le terrain se situe en « zone d'habitation » au PRAS;
 - Le projet répond aux conditions du PRAS pour étendre la surface de bureau au-delà de 250 m²;
 - Le dépassement est faible, car l'immeuble présente une superficie de plancher de bureaux de 334m², total qui comprend les 52 m² occupés par le garage à voiture et vélos qui ne seraient pas comptabilisés s'ils se trouvaient en sous-sol. La superficie de plancher effectivement occupée par les bureaux n'est donc que de 282 m²;
 - Le dépassement du plafond de principe de 250 m² se justifie par le fait que l'activité destinée à occuper les lieux s'exerce actuellement, dans le petit bâtiment implanté en intérieur d'îlot, contre la limite mitoyenne de la propriété située au n° 80 de la rue. Ce bâtiment qui accueille une profession libérale étant devenu légèrement trop petit pour l'équipe, le projet offre la possibilité de créer l'espace nécessaire à proximité immédiate, et d'ainsi conserver sur place l'activité économique existante. Et cela en améliorant l'esthétique de la rue à cet endroit, puisque le projet prend la place de quatre garages et masque un mur mitoyen disgracieux;
 - L'expression générale du projet préserve le caractère de logements de la rue et de l'îlot et ne porte pas atteinte à la fonction principale de la zone, dès lors que le logement y est la fonction quasi exclusive et que le projet ne prend pas la place d'un logement mais seulement de quatre garages;
 - Le projet est d'autant plus compatible avec la fonction résidentielle qu'il a été pensé pour pouvoir, le cas échéant (et moyennant bien sûr l'obtention d'un permis d'urbanisme pour changement de destination), être aisément converti en maison unifamiliale;
 - La typologie de l'immeuble et son expression architecturale se prêtent en effet tout autant à une maison unifamiliale. Les pièces de séjour pouvant se trouver à l'entresol et au bel étage et les 4 chambres aux 1er et 2e étages;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation(s) au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne) :
 - le dérogation en matière de profondeur, est couplée avec la dérogation relative à la hauteur de toiture en ce qui concerne le dépassement au 2^{ème} étage par rapport à la maison mitoyenne. Ce dépassement de 210 cm est inhérent à la typologie de la maison et n'est relativement ponctuel et sans impact pour l'habitabilité de la maison voisine ;
 - l'abri de jardin, de grande superficie, est implanté en limite mitoyenne arrière et latérale de droite, soit au-delà de la limite des ¾ de profondeur de parcelle. Cette option permet de mutualiser les fonctions entre les parcelles, et garantit une transition paysagère efficace avec la parcelle arrière ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - Le paragraphe 2 prévoit de « *ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5* »;

- Tout comme pour l'article 5, il y a lieu de considérer les voisins dans un sens plus large et d'intégrer les immeubles voisins, au-delà des mitoyens;
- Il y a lieu de considérer la pente de la rue et donc de reprendre les hauteurs des toitures mesurées à l'axe des façades, pour pouvoir les comparer;
- Le haut des acrotères du projet culmine à 12.56 m du trottoir et au niveau 19.69;
- La maison mitoyenne n°78, dispose d'un niveau du bris de toiture de 16.88 et 19.82 au faite. Le mur acrotère se trouve donc sous le faite du voisin direct;
- De l'autre côté, l'immeuble n°74 culmine au niveau 18.08, et une hauteur à l'axe de la façade de 10.24;
- Pris dans leur ensemble, les immeubles 74 et suivants disposent d'une hauteur de corniche de 13.87 au-dessus du trottoir;
- Les immeubles faisant face ont hauteur moyenne de 12.52 (niveau corniche ou rive).
- On peut donc considérer l'intégration de la hauteur de toiture à l'environnement, et ne porte pas atteinte, vu ce qui précède, à l'immeuble mitoyen de droite;
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :
 - La façade du projet est plus haute que celles des deux constructions implantées sur les terrains mitoyens. Elle mesure :
 - 1,40 m de plus que celle du n° 78 ;
 - 75 cm de plus que celle du n° 74.
 - Il y a lieu de relever que la rue est en pente. Elle monte « dans le sens des numéros ». Le trottoir devant les n° 74 et précédents est plus bas, tandis que la suite de la rue, des n° 78 et suivants, monte. La figure 9B qui accompagne la version commentée du titre I du RRU montre comment considérer la pente du trottoir ;
 - De plus, les immeubles des n° 74 et inférieurs, présentent les hauteurs de façades les plus importantes ;
 - A contrario, les hauteurs des façades des maisons des n° 78 à 78C sont plus basses. Pour établir une moyenne visuellement pertinente de ce côté de la rue, le demandeur propose de prendre comme référence le haut des lucarnes des n° 78 et 78C, qui se situent dans le même plan que les façades et forment une ligne de fuite visuelle ;
 - Par ailleurs, la moyenne des hauteurs des corniches et rives des immeubles impairs, de l'autre côté de la rue, est de 12.52 m (hauteur nette par rapport à la rue, prises à l'axe des façades) qui correspond à la hauteur de la façade du projet ;
 - Sur cette base, et en raison du caractère ponctuel de la dérogation, il apparaît que la hauteur de la façade à rue du projet s'intègre harmonieusement dans son cadre bâti environnant ;

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

- Répondre aux conditions émises par le Service Vert ;
- Présenter le rapport de l'arboriculteur en ce qui concerne les aménagements prévus aux abords des arbres remarquables ;
- Répondre aux objections émises par le SIAMU en vue de recueillir un avis favorable ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la construction de l'immeuble de bureaux peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce que le projet s'inscrira davantage dans le respect de son environnement tant bâti que paysager ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la construction mitoyenne arrière ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/03/2023
objet n° 05

Dossier 16-46723-2022 - Enquête n° 023/23

Demandeur : Monsieur Laurent Hanon et Madame Magali Schuermans

Situation : Geleytsbeek entre 75 et 77

Objet : modifier le permis d'urbanisme n° 16-44767-2019 notifié en date du 08/09/2020, en application de l'article 102/1 du CoBAT, en modifiant la façade avant, l'intégration d'un sous-sol complet et en modifiant les aménagements intérieurs

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46723-2022 introduite, en date du 28/10/2022, par Monsieur Laurent Hanon et Madame Magali Schuermans ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis d'urbanisme n° 16-44767-2019 notifié en date du 08/09/2020, en application de l'article 102/1 du CoBAT, en modifiant la façade avant, l'intégration d'un sous-sol complet et en modifiant les aménagements intérieurs sur le bien sis Geleytsbeek entre 75 et 77 ;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°2 du permis de lotir (PL) n° 511 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 10/05/2011 et y déroge ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- o application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - o non-respect de l'article n°C.3 qui prescrit "les châssis seront soit en aluminium laqué, soit en bois, naturel ou peint", en ce que les châssis sont prévus en PVC;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2023 au 14/03/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- o *Attention à la hauteur de la nappe phréatique par rapport aux nouvelles fondations ;*
- o *Attention également à la pose d'une citerne, également pour les mêmes raisons ;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

28/10/2022 : dépôt de la demande;

19/12/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/01/2023: réception des compléments;

08/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet ;

28/02/2023 au 14/03/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/03/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- o Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-44767-2019 et portant sur le bien a été notifié le 08/09/2020 ;
- o Qu'il est en vigueur jusqu'au 08/09/2023 ;
- o Que ce permis d'urbanisme antérieur autorise de démolir un double garage et de construire une maison unifamiliale ;

- Considérant que ce permis d'urbanisme en vigueur au jour du dépôt de la présente demande, fait l'objet d'une demande de modification en application de l'article 102/1 du CoBAT par le dépôt de la présente demande n°16-46723-2022 en date du 28/10/2022, pour la construction d'une habitation unifamiliale ;

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

- Considérant que la modification du permis d'urbanisme en cours tend à modifier la façade avant, agrandir le sous-sol sur la totalité de la surface constructible, poser des panneaux photovoltaïques et revoir les aménagements intérieurs avec des modifications structurelles ;
- Considérant que la demande répond aux critères cumulatifs requis par l'article 102/1 du CoBAT, à savoir:
 1. les modifications demandées ne portent pas sur des travaux déjà réalisés ;
 2. la modification ne porte que sur les droits issus du permis 16-44767-2019 qui n'ont pas encore été mis en œuvre ;
 3. tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le CoBAT ou les délais pour les intenter sont épuisés ;
- Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 102/1 – alinéa 1 du CoBAT est d'application ;
- Que le projet ne modifie pas le programme tel qu'autorisé par le permis initial, considérant que le programme et le gabarit sont conservés ;

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

- Les modifications induisent une version du projet plus écologique et économe, construction en bois, isolation en fibre de bois, indépendance énergétique avec l'utilisation de pompe à chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, le placement d'un système double-flux, les panneaux photovoltaïques, réutilisation de l'eau de pluie, etc. ;
- En ce qui concerne les gabarits et l'implantation :
 - La volumétrie, la hauteur et l'implantation sont conservés ;
 - La terrasse au 1^{er} étage, reste identique à la situation octroyée ;
- En ce qui concerne les plans intérieurs :
 - Les niveaux sont retravaillés afin de constituer un niveau complet en sous-sol et donnant directement au niveau du jardin ;
 - Cette modification, permet de rabaisser le niveau de la terrasse au niveau du jardin et ne nécessite aucune rehausse en mitoyenneté ;
 - Le plan du rez-de-chaussée et du sous-sol/rez-de-jardin, comportent des espaces de vie du côté du jardin, autant que des espaces techniques en façade avant ;
 - Le dernier niveau peut fonctionner comme une unité kangourou sans qu'il soit possible de diviser l'habitation ;
- En ce qui concerne le jardin :
 - La terrasse aménagée au niveau du jardin est constituée de gazon renforcé, permettant de ce fait, une perméabilité, n'augmentant pas, de ce fait l'imperméabilisation de la parcelle ;
- En ce qui concerne les façades :
 - Le crépi en revêtement est maintenu et de ton blanc ;
 - Les oriels sont recouverts de bardage bois ;
 - Les menuiseries sont en PVC imitation aluminium, dont le matériau est dérogoire par rapport au prescrit du permis de lotir ;
 - Les modifications changent significativement l'architecture et la proportionnalité de la façade mais reste cependant intégrée dans le contexte bâti environnant, et dans des teintes claires ;
 - En façade arrière, le crépi sur isolant est supprimé au profit d'un revêtement en briques collées en raison du risque plus important de verdissement au Nord ;
- En ce qui concerne la toiture :
 - Il est prévu la pose de panneaux photovoltaïques ;
 - La demande modifie supprime la toiture végétalisée aux motifs de la pose de ces panneaux et que l'eau récupérée est pleine de sédiments et non réutilisable conformément au permis de lotir ;
 - Cependant, la pose de panneaux photovoltaïques peut se faire sur une toiture végétalisée et la végétalisation de la toiture permet outre une temporisation du rejet des eaux pluviales, une finition plus esthétique ;
 - Par ailleurs, l'eau récupérée, peut être réutilisée, via un système de filtration, pour l'arrosage du jardin, les WC, voire même les machines à laver ;

- Il y a lieu de maintenir la végétalisation de type extensive au niveau de la toiture ;
- En ce qui concerne la zone de recul :
 - Bien que le traitement reste similaire, l'agrandissement en largeur du garage induit un déplacement de la porte d'entrée et de ce fait, une réduction de la surface plantée ;
 - Suite à ce déplacement de la porte d'entrée, il est possible de restituer une bande végétalisée constituée de buissons ou d'une haie entre la porte d'entrée et de garage ;
- En ce qui concerne les techniques :
 - Il est prévu un bassin d'orage de 10m³, de dimension supérieure au prescrit du permis de lotir, avec citerne et tampon, spécialement prévu pour les zones de nappe phréatique haute (1,67m) ;
 - Cependant afin de conserver la cohérence de la perméabilité de la parcelle, il y a lieu de déplacer cette citerne au droit de la terrasse ;
 - La nappe phréatique est à cet endroit relativement affleurant, environ 3m, il y a lieu de prendre toutes les dispositions nécessaires lors de la construction de l'habitation ;
 - En effet, il est prévu des pico-pieux ainsi qu'une cuve ;
 - Suivant les informations disponibles sur le site de Bruxelles Environnement :
 - Il est possible* d'installer un système géothermique fermé dans la zone sélectionnée.
 - *Sous réserve de l'obtention des autorisations mentionnées dans la section « 2. Etapes et démarches ».
 - Ce type de système exploite l'énergie thermique du sous-sol pour chauffer et/ou refroidir un bâtiment. Plus d'information ?
 - A cette adresse, le sous-sol se compose :
 - d'une alternance de sables, de silts et d'argiles (ou sédiments tertiaires) jusqu'à 65.3 mètres de profondeur,
 - puis du socle rocheux, composé de schistes et/ou grès (voire quartzites).
 - Les sondes géothermiques peuvent être forées uniquement à travers les sédiments tertiaires ou être prolongées au sein du socle rocheux. Théoriquement, les roches de ce dernier présentent un meilleur potentiel géothermique. En contrepartie, leur forage peut générer des contraintes opérationnelles additionnelles.
 - Pour faire les bons choix techniques et optimiser le dimensionnement de l'installation, faites-vous conseiller par un bureau d'étude spécialisé en **géologie et géothermie**.

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : Dérogation à un permis de lotir, article C.3 (architecture et esthétique) :
 - Outre la dérogation au permis de lotir, l'utilisation du PVC est peu pérenne et écologique et en totale contradiction avec la volonté de proposer un bâtiment écologique et économique, tel que décrit dans la notice explicative ;
 - Il y a lieu de strictement se conformer aux matériaux autorisés du permis de lotir, à savoir l'aluminium ou le bois ;

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

- Maintenir la toiture végétalisée de type extensive ;
- Installer une bande végétalisée plantée de buissons ou une haie basse entre la porte d'entrée et la porte de garage ;
- Positionner la citerne de récupération des eaux pluviales sous la terrasse ;
- Proposer de l'aluminium ou du bois au niveau de châssis ;

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 s'agit de matériaux, de traitement de toiture et d'aménagements paysagers ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les aménagements paysagers doivent être retravaillés ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les matériaux doivent être de nature pérennes et conformes au permis de lotir ;

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 29/03/2023
objet n° 06

Dossier 16-46726-2022 - Enquête n° 026/2023
Demandeur : Monsieur Robert-Guy Rolin Jacquemyns
Situation : Avenue Hamoir 17A
Objet : construire une piscine

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46726-2022 introduite en date du 25/10/2022 par Monsieur Robert-Guy Rolin Jacquemyns ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une piscine sur le bien sis Avenue Hamoir 17A ;

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 (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/05/1999), 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 :

- 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°3.3 Implantation qui prescrit " L'implantation est libre dans le périmètre de la zone accessoire indiquée au plan de destination. Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée : hors sol, à 1/7 de la superficie de l'ensemble du terrain à considérer en troisième zone (OS = 14,3%) et en sous-sol, à 1/6 de la même superficie de terrain retenue pour le taux d'emprise hors sol (OSS = 16,66 %)", en ce que la piscine doit être comptabilisée dans le taux d'emprise et que celle-ci génère une dérogation ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2023 au 14/03/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation.

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

25/10/2022 : dépôt de la demande;

07/12/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/01/2023 : réception des compléments;

10/03/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

10/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet

28/02/2023 au 14/03/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/03/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre ouvert, en recul de la voirie ou en lot de fond,
- dans ce quartier, l'avenue Hamoir est bordée d'alignements d'arbres,
- la maison n°17a sur laquelle porte la demande est implantée sur un lot de fond; elle présente un gabarit R+T avec des lucarnes en corniche arrêlée,
- Elle a fait l'objet d'un permis d'urbanisme récent (PU n°16-42133-2015) qui a autorisé des extensions en façade arrière et en toiture et qui autorise de grandes surfaces en klinkers sur la parcelle ;
- le jardin est en pente descendante vers l'avenue Hamoir ;

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

- La construction d'une piscine de 40m² ;

- La construction d'un local technique sous la terrasse ;
- La modification du relief du jardin (autour de la piscine le jardin est aplani et descendu de 64cm) ;

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

- en matière de programme :
 - la demande d'implanter une piscine pourrait s'envisager au sein d'une grande parcelle peu bâtie car ce type d'équipement se conforme à la fonction récréative autorisée en zone de jardin, ce qui n'est pas le cas dans la présente demande (grande surface bâtie sur un terrain de taille « moyenne »);
 - l'usage d'une piscine dans ce jardin n'est pas susceptible d'occasionner des troubles anormaux de voisinage car celle-ci s'implanterait à proximité de la terrasse de la maison et relativement éloignée des limites parcellaires, cependant, il y a lieu de revoir sa dimension de manière à diminuer significativement la dérogation ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la piscine et sa terrasse telles que proposées s'inscrivent dans le jardin et dans la zone constructible du plan particulier d'affectation du sol au sein de laquelle les indices de densité et d'emprise du bâti sont en vigueur;
 - le local technique s'implante également dans la zone constructible du plan particulier d'affectation du sol, et se situe sous une nouvelle zone en bois de petite dimension (2.50mX2m) reliant la terrasse principale à la piscine, n'entraînant du fait qu'il soit enterré et loin des limites mitoyennes aucune nuisance pour les propriétés voisines;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet ne nécessite pas d'abattage d'arbres mais prévoit une modification relativement importante du terrain au droit de la piscine sur une très grande longueur, ce qui ne peut s'envisager;
 - le terrain présente déjà une surface de jardin plane entre 2 terrasses existantes et il y a lieu de préserver la pente existante et de ne pas trop dénaturer le jardin ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la grande zone en klinkers située à l'entrée de la parcelle (grande zone de manœuvre devant le garage) figure sur les plans du précédent permis d'urbanisme (n°16-43567-2017 : modifier le PU 42133 en cours de travaux d'une transformation d'une villa) ;
 - cette zone constitue donc une zone importante non perméable qui pourrait éventuellement être réduite afin de compenser la demande de construction d'une piscine au sein de ce terrain déjà fortement minéralisé ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet se conforme à l'article 14 du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux : Article 14. Principe de gestion pour les piscines;
 - Pour rappel, les propriétaires de piscines sont tenus de respecter les conditions suivantes :
 - seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine peuvent être envoyées à l'égout public. Le débit maximal de rejet ne peut alors dépasser 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 50 mm maximum;
 - une vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé;
 - les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface ni être infiltrées ou rejetées dans l'environnement.

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un PPAS :

- L'occupation du sol est limitée hors-sol à 1/7 de la superficie de l'ensemble du terrain en troisième zone ;
- La surface hors-sol devrait donc être limitée à 206,14m² (14.3% de la surface totale du terrain (chemin d'accès compris);
- La situation existante déroge donc déjà à la règle en ce que l'emprise au sol des bâtiments construits représentent déjà 230m² ;
- le projet propose une emprise de 270m² (230m²rdc+40m²de piscine) dans la mesure où le projet s'implante en zone de bâtisse et que la zone de jardin est déjà fort minéralisée et ne permet pas d'accueillir une piscine;
- la demande déroge donc de manière trop excessive les faisabilités de ce terrain ;
- De plus, la situation existante présente les caractéristiques suivantes :

- le terrain de 14a43ca présente une superficie qui n'est pas extrêmement généreuse de 11ares50ca hors chemin d'accès;
- la superficie bâtie occupe déjà une grande partie du terrain, soit 230m² (emprise hors-sol) auquel il faut rajouter toutes les superficies de terrasses et accès de 217m², totalisant une superficie considérée comme imperméable de 450m² en situation existante, soit un taux d'imperméabilité de 0,31 (chemin d'accès compris);
- en situation projetée, le projet passe à une superficie imperméable de 509m² (suivant l'annexe I), ce qui est excessif et génère un taux d'imperméabilité de 0.35 (chemin d'accès compris) ;
- Le terrain ne peut supporter de construction supplémentaire et n'offre déjà pas assez de surfaces de pleine terre ;

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 29/03/2023
objet n° 07

Dossier 16-46773-2022 - Enquête n° 024/23

Demandeur : S.A. FRALILAGI c/o Monsieur Etienne Heilporn

Situation : Rue Dodonée 86

Objet : mettre en conformité des travaux structurels, la réunification de logements et bureaux en une maison unifamiliale et ouvrir un mur mitoyen, modifier la toiture du bâtiment principal et poser des panneaux photovoltaïques

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46773-2022 introduite, en date du 14/12/2022, par la S.A. FRALILAGI c/o Monsieur Etienne Heilporn ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité des travaux structurels, la réunification de logements et bureaux en une maison unifamiliale et ouvrir un mur mitoyen, modifier la toiture du bâtiment principal et poser des panneaux photovoltaïques sur le bien sis Rue Dodonée 86 ;

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 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°13 – Toitures végétalisées qui prescrit "Les toitures plates non accessibles de plus de 100 m² doivent être aménagées en toitures verdurisées", en ce que la toiture du bâtiment principal de plus de 100m² n'est pas végétalisée ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2023 au 14/03/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, concernant l'éclairage naturel, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

14/12/2022 : dépôt de la demande;

08/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet ;

28/02/2023 au 14/03/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/03/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le bien s'inscrit dans une zone résidentielle composée de maisons unifamiliales et de quelques immeubles à appartements;
- Bien que la rue Dodonée comporte un alignement à front de voirie, quelques maisons sont implantées en fond de parcelle, à l'instar de l'immeuble concerné par la demande ;

- La maison en fond de parcelle a été modifiée dans les années 1920, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-1828-1925 pour aménager les combles, modifier l'escalier et créer un mur de clôture à rue ;
- Le permis d'urbanisme n° 16-11430-1939 a octroyé la démolition d'annexes au rez-de-chaussée, afin de permettre la création d'un jardin en zone de recul ainsi qu'un atelier avec un petit volume de liaison vers l'habitation principale ;
- L'habitation principale a été divisée en bureaux et deux logements suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-13392-1947 ;
- Dans les années 2000, une demande de permis a été introduite afin de démolir de nouvelles annexes construite en infraction, réaménager les abords et transformer le mur de clôture à rue. Ce permis d'urbanisme n° 16-34860-2000 a octroyé, la minéralisation des zones de recul avec des pavements en pierre bleue et une terrasse en bois avec deux petits aménagements ponctuels pour des bacs plantés ;
- La situation de fait diffère fortement du point de vues de affectations et des aménagements autant intérieurs qu'extérieurs ;

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

- Le programme prévoit d'une part de mettre en conformité une situation de fait et d'autre part de modifier la toiture afin de poser des panneaux photovoltaïques ;

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

- en matière de programme :
 - la surface de bureaux au rez-de-chaussée a été supprimée et les deux logements des étages ont été réunis au profit de l'aménagement d'une maison unifamiliale ;
 - par ailleurs, l'ancien atelier a également été transformé pour aménager un garage pour deux véhicules, sur la partie avant, et le solde a été transformé en un grand salon ;
 - cependant, le réaménagement d'une maison unifamiliale induit des dérogations à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la surface nette éclairante et plus particulièrement au niveau des espaces habitables au rez-de-chaussée du bâtiment principal ainsi qu'au niveau de l'une des chambre au 2e étage ;
 - il y a lieu de revoir les aménagements intérieurs afin de minimiser l'impact dérogatoire du manque d'éclairage au sein des locaux habitables ;
 - en effet, le local fermé servant de chambre ou de bureau privatif au 2^e étage, ne peut en aucun cas être accepté et il y a lieu à se référer à la situation de 1947 en proposant une chambre avec éventuellement un dressing à la place de l'ancien living room et une salle-de-bain à la place de l'ancienne cuisine, la chambre sur le coin peut être conservée telle quelle ;
 - la modification des linteaux, le positionnement de certaines baies, le remplacement des châssis par de nouveaux châssis en bois et dont les divisions sont légèrement différentes, font partie d'actes et travaux réalisés après 2000 mais restant peu visibles depuis l'espace public et dont la nature n'a pas grevé outre mesure la typologie des bâtisses et peuvent être acceptés ;
 - la modification du pilastre soutenant le portail n'est pas significative pour la lecture de l'ensemble et est acceptable ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - un volume supplémentaire a été construit, en amont du volume de liaison au rez-de-chaussée afin de créer un hall d'entrée permettant de réunir dans un volume fermé, l'ancien atelier et le reste de la maison, pour créer une seule entité de logement ;
 - ce volume d'entrée n'a que très peu d'impact sur la parcelle et il permet de liasonner deux volumes distinct afin de créer une seule unité et au profit d'un plus grand logement ;
 - le volume de liaison a également été agrandi à tous les niveaux afin de créer des WC et balcons. Ces actes et travaux n'ont induit aucune dérogation ni nuisance pour le voisinage ;
 - le bâtiment principal comporte, en situation de droit, des ouvertures au niveau de la mitoyenneté avec les parcelles sis aux n°89 et n°91 de la rue Lincoln ;
 - la suppression des versants de toiture du bâtiment principal est acceptable considérant qu'ils étaient devenus anecdotiques suite aux modifications apportées aux façades en 1947 et d'autant plus que ces pans de toiture sont à peine perceptibles depuis l'espace public ;
 - une partie du mur mitoyen a déjà été démolie afin de créer une connexion avec la partie arrière de la parcelle du n°88 ;
 - la différence de niveau entre les deux parcelles, se fait via un escalier qui participe à l'aménagement paysager des deux parcelles ;
 - cette division sera prochainement officialisée par un acte notarié ;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul a été imperméabilisée suite à l'octroi du permis d'urbanisme de 2000, cependant cette zone ne peut en aucun cas comporter des emplacements de parking extérieur ;
 - il y a lieu de supprimer toute mention d'emplacement de parking extérieur, autant des plans que des formulaires de demande de permis d'urbanisme ;
 - la connexion avec la partie arrière de la parcelle n°88, permet d'offrir un espace d'environ 60m² de pleine terre pour cette parcelle entièrement imperméabilisée en situation existante de droit ;
 - cependant, afin de compenser davantage la perte d'une superficie perméable, il y a lieu, de revégétaliser la zone de recul suite à la suppression de l'emplacement de parking extérieur ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'annexion d'une partie de l'ancien atelier afin d'aménager un garage pour deux véhicules, permet de proposer un espace de parking fermé sur la parcelle qui ne comporte aucun garage ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande ne prévoit aucune modification du réseau et du système de récupération des eaux pluviales existant ;

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

- 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 réunion des deux logements et la suppression de l'affectation de bureau, restitue une surface plus importante de logement et correspondante à la situation de droit avant l'obtention du permis d'urbanisme de 1947 ;
 - la restitution d'un logement unifamilial est acceptable, pour autant la minimalisation des dérogations quant à l'habitabilité ;
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - la suppression des versants de toiture permet l'aménagement d'une toiture plate d'une surface nette de 97m² ;
 - la surface nette de toiture plate au niveau des annexes existante étant de plus de 100m², ajouté aux 97m², il y a lieu de répondre aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la végétalisation des toitures plates de plus de 100m² ;
 - au regard de la structure en bois de la toiture de l'annexe, la végétalisation semble techniquement impossible, cependant il y a lieu de proposer une finition plus esthétique, en plus des panneaux photovoltaïques ;
 - considérant qu'il est demandé de restituer des zones plantées en plus de ce qui a déjà été restitué au cours du temps, la dérogation quant au manque d'une toiture végétalisée peut être acceptée ;
 - par ailleurs, il y a lieu de davantage déminéraliser la zone de recul en restituant une zone végétalisée en pleine terre;

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

- restituer les aménagements figurant sur le plan de 1947 au 2e étage du bâtiment principal en proposant une chambre avec éventuellement un dressing à la place de l'ancien living room et une salle-de-bain à la place de l'ancienne cuisine, la chambre sur le coin peut être conservée telle quelle ;
- supprimer toute mention d'emplacement de parking extérieur, autant des plans que des formulaires de demande de permis d'urbanisme ;
- restituer davantage de pleine terre au niveau de la zone de recul, hors accès au garage ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'indications au plan, d'aménagement intérieurs et extérieurs ;
- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que les espaces habitables doivent proposer une surface nette éclairante minimale ;

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 29/03/2023
objet n° 08

Dossier 16-46783-2022 - Enquête n° 025/2023

Demandeur : Monsieur Patrick Verschelde

Situation : Avenue des Chênes 61

Objet : démolir un bungalow et construire une maison unifamiliale 4 façades avec terrasses et une piscine de 38m²

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46783-2022 introduite, en date du 16/12/2022, par Monsieur Patrick Verschelde ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir un bungalow et construire une maison unifamiliale 4 façades avec terrasses et une piscine de 38m² sur le bien sis Avenue des Chênes 61 ;

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

Vu que le bien est situé sous l'emprise d'un arbre remarquable, repris à l'inventaire scientifique ;

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 ;
- 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 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2023 au 14/03/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *La parcelle concernée par le projet est reprise sur la carte d'évaluation biologique en zone à valeur biologique importante. Cette situation s'explique notamment par la proximité de la forêt ;*
- *Suite à une visite sur place en 2016, la DMS avait rendu un avis selon lequel le bâtiment existant ne pouvait être démoli ;*
- *Au regard des photos présentées avec le dossier, doit-on comprendre que le bâtiment a été laissé à l'abandon... ?*
- *D'expérience, un bâtiment même dans cet état peut être ramené à la vie. La destruction n'est donc pas plus justifiée qu'en 2016 ;*
- *De plus, le bâtiment n'est pas davantage intégré dans un projet plus global que lors de la précédente demande ;*
- *Les renseignements concernant le projet ici présenté sont bien maigres. Pourquoi démolir et pourquoi minéraliser davantage ? Pourquoi abattre trois pins ? Quid de la piscine ? Le dossier mis à l'enquête est incomplet ;*
- *Le permis ne peut être accordé. Nous vous demandons de rendre un avis négatif ;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/12/2022 : dépôt de la demande;

10/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet ;

28/02/2023 au 14/03/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/03/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- L'avis du Service Technique de la Voirie en date du 10/02/2023 et émis le 24/03/2023 :

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

Implantation altimétrique

Principes généraux :

Cotation altimétrique : le projet sera référencé altimétriquement tant par rapport à l'espace public que par rapport aux constructions voisines. A cet effet, le plan d'implantation comportera deux repères altimétriques au sol (des altitudes de

toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque, situés de préférence à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine ou taque d'égout).

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

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

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

Quant à la présente demande :

Le bâtiment à construire est référencé à la cote altimétrique 10.00 du levé de géomètre, mais aucun point fixe à proximité ne permet de connaître le plan de référence (local) utilisé par le géomètre. Il est demandé de renseigner la cote altimétrique d'au minimum un point fixe clairement identifiable en planimétrie (X,Y), tel qu'un seuil, une borne, une taque, etc.

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 10/02/2023 et émis le 23/03/2023 :

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

COBAT :

Arbres de haute-tige :

Considérant que :

Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 3 arbres de haute-tige, des pins de 50 à 70 cm de circonférence.

L'abattage de deux cyprès de petit calibre est également prévu, mais ceux-ci ne nécessitent pas de permis ;

Le projet ne renseigne pas sur le nombre, les dimensions et les essences des arbres à conserver.

La parcelle possède un arbre inscrit à l'inventaire depuis 2017 (ID : 7006), à savoir un érable plane de 190 cm de circonférence, et que le projet s'implante en recul de celui-ci.

Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après. Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.

Le projet d'aménagement ne prévoit pas de replantation de sujets haute-tige, le Service Vert impose dès lors de replanter un arbre pour chaque sujet abattu, à savoir 3 au total.

Dans un souci de préservation de la biodiversité les replantations monospécifiques sont à proscrire.

Avis favorable à condition de :

- Prévoir la replantation de trois arbres de haute-tige d'essences indigènes ou d'avenir de minimum 10/12 cm de circonférence à la plantation. Ceux-ci devront être issus d'au moins deux essences différentes et implantés en respectant les distances légales de recul minimum vis-à-vis du mitoyen (2m) ;
- Fournir un plan de plantations mis à jour et détaillant précisément les essences, implantations et dimensions des plantations projetées. Les essences sélectionnées devront participer activement à la biodiversité locale (plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale). Elles sont à sélectionner sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » et/ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora notamment). Une portion maximum de 20% d'essences horticoles est autorisé.

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, et s'étend entre la chaussée de Waterloo et la forêt de Soignes ;
- En ce qui concerne la maison n°61 sur laquelle porte la demande :
 - Elle se situe sur un lot de fond d'une superficie d'environ 1290 m², au bout d'un chemin d'accès d'une longueur de 43 mètres qui présente une déclivité d'environ 4,5 mètres ;
 - Elle a été bâtie suite à l'obtention du permis d'urbanisme n°16-16362-1952, et est due à l'architecte Fr. Bogaert ;
 - Elle présente un gabarit de rez-de-chaussée à toiture plate, de type bungalow et fortement marquée par le style architectural des années 1950 (maçonnerie de briques badigeonnée en blanc, percements de faibles dimensions équipés de pavés de verre, répartition des espaces en différents niveaux en fonction du relief, toiture à versant unique de faible inclinaison sur l'horizontale, débord de toiture, cheminée monumentale en moëllons à piédroit incliné, tracé de la terrasse, accès piéton en « opus incertum » de pierres naturelles...) ;
 - Elle est implantée à proximité du fond de jardin du bien sis au n°59, implanté à front de l'avenue et sous l'emprise d'un arbre remarquable, un érable plane d'une circonférence d'1,82m et de 16m de diamètre à la cime ;
- Une demande de certificat d'urbanisme a été introduite en 2017, par les anciens propriétaires, et octroyée en 2018 aux conditions suivantes :
 - limiter le projet à un indice P/S de 0.25 et à une emprise au sol de 15% de la superficie de la parcelle,
 - s'implanter un plus bas sur le terrain de sorte à augmenter la zone de recul à 4 mètres au moins, tout en diminuant à 1,40 mètre, la différence de hauteur entre le rez-de-chaussée de la maison sise au n°59 et le niveau supérieur d'acrotère ou de tout équipement (panneaux solaires, installations techniques de gestion de ventilation...) de la construction projetée,

- ne pas créer de terrasses pour l'étage en recul du côté est et du côté nord,
- ne pas démonter le mur de cave à l'orientation est afin de ne préserver intégralement les racines de l'arbre inscrit à l'inventaire de la parcelle n°59,
- traiter la toiture de l'étage en toiture verte extensive,
- Depuis ce certificat d'urbanisme est périmé ;
- Quant aux maisons les plus proches :
 - La maison n°59 est située à l'Est, sur le terrain situé à front de l'avenue ;
 - La maison n°55 est située au Nord-Est sur une parcelle dont la profondeur correspond à la profondeur cumulée de celles du n°59 et du n°61, et y est implantée à mi-profondeur de parcelle ;
 - La maison n°63, située au Sud-Est, est une villa à 4 façades qui est implantée sur une parcelle à front de l'avenue, comparable à celle du n°59 en termes de profondeur ;
 - Les maisons sises drève du Sénéchal, n°48 à n°58, sont situées du Sud au Sud-Ouest et leurs fonds de parcelles constituent la limite parcellaire sud de la parcelle sur laquelle porte la demande ;
- Le couvert végétal est significatif (plusieurs arbres) aux limites de la parcelle, ces écrans végétaux comportant également des arbres sur les parcelles voisines, dont celle du n°59 ;
- Le relief est fortement marqué par une pente descendante et transversale du Nord-Est vers le Sud-Ouest, correspondant à une déclivité en longueur d'environ 4,7 mètres et un dévers d'environ 5,8mètres,

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

- Le programme prévoit de démolir le bungalow existant afin de reconstruire une maison unifamiliale, ainsi qu'une piscine de 38m² ;

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

- L'expertise de l'habitation existante indique qu'elle n'est actuellement pas en état d'être habitable (elle a été habitée jusqu'en 2017) mais qu'elle ne présente aucun danger quant à la stabilité ;
- Les défauts et la vétusté sont uniquement dus à l'inoccupation de ce bien depuis des années, et sont réparables sans grever la stabilité du bien ;
- Bien que la demande soit étayée d'une note concernant l'économie circulaire en vue de réutiliser les matériaux démontés sur site, il ne s'agit que de quelques éléments dont le potentiel de réemploi n'est que faible ou moyen et dont il faut au préalable vérifier la démontabilité, ce qui ne garantit en aucun cas, leur réutilisation ;

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

- en matière de programme :
 - une maison unifamiliale est démolie au profit d'une nouvelle maison de surface, d'emprise et de gabarit plus important ;
 - le rez-de-chaussée se compose d'un volume fermé pour le garage pour deux véhicules, et des espaces de séjour et cuisine ;
 - l'étage comporte 3 chambres, un espace parental avec 1 chambre et une salle-de-bain, des salles d'eau, ainsi qu'un espace de bureau et une buanderie ;
 - le sous-sol comporte les espaces techniques autant pour l'habitation que pour la piscine ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le rapport plancher/sol bien que limité à 0,25 et l'emprise à 15%, afin de garder une cohérence avec le certificat d'urbanisme périmé, l'implantation de la nouvelle villa, de ses terrasse et de sa piscine, telle que projetée, impacte fortement la typologie de bungalow sur une vaste propriété plantée et végétalisée ;
 - lors du certificat d'urbanisme, il avait été demandé de renoncer aux terrasses à l'étage et le projet comporte une terrasse courant de la façade arrière à la façade latérale, et bien qu'en recul par rapport aux limites de parcelles, celle-ci constitue en promontoire générant des vues sur les parcelles voisines ;
- en matière de traitement des façades :
 - les façades se composent de briques de teinte grise ainsi que d'un bardage en bois de cèdre au niveau du volume de garage, y compris les portes de garage;
 - les menuiseries sont en aluminium de teinte noir ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les plans comportent des incohérences entre la situation existante et la situation projetée, alors qu'il n'est fait mention que de 5 arbres à abattre, dont 3 pins et 2 cyprès. Ces plans sont à compléter et clarifier et la réelle couronne des arbres est à représenter ;

- le nouveau tracé du bâtiment, bien qu'étant situé en bordure de la couronne de l'arbre repris à l'inventaire scientifique, est susceptible de lui être dommageable lors du creusement des fouilles, pendant le chantier, et ce malgré que le mur de cave existant soit partiellement maintenu ;
- il y a lieu de maintenir cette façade à un minimum de 4m par rapport à la limite de parcelle avec le n°59 ;
- la toiture est traitée en toiture végétalisée de type extensive, afin d'assurer une temporisation du rejet des eaux de pluies et offrir une vue plus esthétique pour l'intérieur d'îlot ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - il est prévu un garage pour deux véhicules, augmentant la nuisance de pénétration des véhicules au fond des parcelles ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la forte déclivité du terrain, empêche le raccordement en gravitaire au réseau d'égouttage de la rue, il est donc prévu une station d'épuration individuelle ;
 - il y a lieu d'introduire une demande de dérogation auprès des services concernés de la Commune ;
 - il est également prévu d'installer une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales, avec un trop plein vers un drain dispersant dans le terrain ;
- Quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - Le projet répond aux normes en matière de performances énergétiques ;

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

- 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) :
 - un logement de surface plus importante est restitué et répondant davantage aux normes actuelles en matière d'habitabilité pour une maison unifamiliale, contrairement à une typologie de bungalow;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) :
 - le projet tel que présenté, induit la suppression d'un poumon vert, largement planté de divers sujets à haute tiges présent sur cette parcelle, située entre les parcelles à l'alignement des voiries, drève du Sénéchal et avenue des Chênes ;
 - et ce d'autant plus que la demande ne prévoit aucune replantation ;
 - le rapport plancher/sol bien que limité à 0,25 et l'emprise à 15%, afin de garder une cohérence avec le certificat d'urbanisme périmé, l'implantation de la nouvelle villa, de ses terrasse et de sa piscine, telle que projetée, impactent fortement le site au regard de la typologie de bungalow sur une vaste propriété plantée et végétalisée et les qualités de l'intérieur d'îlot sont peu préservées ;
 - d'autant plus que ces calculs ont été effectués sur base de la totalité de la parcelle, chemin d'accès compris, alors que celui-ci doit être déduit, tel que les calculs effectués lors du certificat d'urbanisme périmé;
 - en basant ces mêmes calculs, sur la surface nette de la parcelle, hors chemin d'accès, à savoir environ 1070 m², le rapport plancher est de 0,30 et l'emprise de 18%, dépassant de ce fait, les 15% demandés lors du certificat d'urbanisme périmé;
 - par ailleurs, le projet du certificat d'urbanisme n'avait augmenté l'emprise au sol que de 42 m², alors que la demande prévoit une augmentation de plus de 80m² ;
 - le gabarit tel que projeté, avec un niveau supplémentaire, grève non seulement la notion de « bungalow » mais devient plus fortement visible depuis les parcelles voisines ;
 - en effet, par rapport au bungalow existant, la nouvelle construction avec l'ajout d'un étage supplémentaire et l'augmentation de la surface plancher de plus de 120m², en plus des larges terrasses et de la piscine, réduit significativement les qualités paysagères de la parcelle ;

Il est regrettable de démolir le bungalow qui est le témoin d'une architecture typique des années 1950 ;

Considérant qu'Urban-DPC s'était abstenu lors de la délivrance du certificat d'urbanisme, actuellement périmé ;

Le projet tel qu'envisagé, rompt définitivement avec la notion de bungalow, tel qu'acté dans les années 1950, impacte significativement la parcelle de fond, propose des vues plongeantes sur les parcelles voisines, induit une circulation plus importantes des véhicules motorisés au sein de la parcelle de fond, nécessite l'abattage d'au moins 5 arbres, sans plan paysager et de replantation, et risque de compromettre l'arbre existant et repris à l'inventaire ;

Le projet propose une emprise au sol trop importante (18%), une volumétrie et des surfaces excessives pour un programme de maison unifamiliale ;

L'implantation de terrasses très généreuses et d'une piscine de 38m², réduit encore la possibilité de conserver et mettre en valeur des espaces verts de qualité ;

Par ailleurs, le projet tel que présenté, ne répond pas à certaines conditions émises lors de l'octroi du certificat d'urbanisme, à savoir l'emprise maximale de 15% et le recul de 4m par rapport à la limite parcellaire du n°59 ;

Considérant que le rapport de stabilité stipule que l'immeuble, suite à des années d'abandon et de non entretien, est difficilement récupérable et transformable ;

La demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/03/2023
objet n° 09

Dossier 16-46714-2022 - Enquête n° 022/2023

Demandeur : Monsieur et Madame Florin et Isabela Stefiuc

Situation : rue Zandbeek, 66

Objet : créer deux lucarnes, une en façade avant et une en façade arrière, créer une toiture/terrasse au niveau du 2ème étage en façade arrière, aménager un accès côté latéral pour la création d'un emplacement de parking

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46714-2022 introduite, en date du 26/10/2022 par Monsieur et Madame Florin et Isabela Stefiuc ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à créer deux lucarnes, une en façade avant et une en façade arrière, créer une toiture/terrasse au niveau du 2ème étage en façade arrière, aménager un accès côté latéral pour la création d'un emplacement de parking sur le bien sis rue Zandbeek 66 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

○ application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

- non-respect de l'article n°12 – Aménagement des zones de cours et jardins qui prescrit "l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif", en ce que;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2023 au 14/03/2023 inclus et l'absence de réclamation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

26/10/2022 : dépôt de la demande;

09/12/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/01/2023 : réception des compléments;

08/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet ;

28/02/2023 au 14/03/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/03/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 24/03/2023 – pas de conditions de modifications.

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre continu, ou groupé, implanté à l'alignement de ce côté de la rue;
- La maison n°66 sur laquelle porte la demande présente une maison trois façades dont la façade avant et latérale sont composées d'un soubassement en pierre au rez-de-chaussée et revêtu de briques de terre cuite aux étages, les châssis, y compris la porte d'entrée sont en bois peints en blanc et en bois peint en blanc aussi pour la porte de garage ;
- Les maisons voisines ont le même gabarit principal à rue (R+2+toit plat);

- La maison de droite (n°68) présente une façade en briques de parement de teinte rouge/brun, des châssis en bois de teinte blanche aux étages, un châssis en bois de teinte naturelle claire pour la porte d'entrée et un châssis en pvc blanc pour la porte de garage;
- La maison de gauche (n°64) présente une façade en briques de parement peintes en blanc, des châssis en bois de teinte blanche, y compris pour la porte d'entrée et la porte de garage qui semble être en pvc;

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

- La création de deux lucarnes, une en façade avant et une en façade arrière avec un habillage en bois padouck de ton rougeâtre et des châssis en bois méranti ;
- La création d'une toiture-terrasse en remplacement de la toiture de la verrière existante avec un recul de 190cm par rapport au voisin de droite pour le respect des vues droites ;
- La création d'un emplacement de parking non-couvert avec demande de placer un panneau « interdit de stationner » sur la voie publique ;

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

- La proposition de créer deux lucarnes en façade avant et arrière pourrait s'intégrer au gabarit d'ensemble pour ce qui est de la lucarne arrière, mais les matériaux choisis ne s'inscrivent pas en adéquation à ce qui existe déjà (lucarne existante en façade latérale avec un matériau différent) ;
- La création de la toiture-terrasse constitue une démultiplication des espaces extérieurs, à priori pouvant être invasifs, alors que la maison dispose d'un jardin privatif;
- La création d'un emplacement de parking en zone de retrait latéral s'inscrit à contresens des réglementations urbanistiques qui proscrivent ce genre d'aménagement, de plus, ici, le bien dispose d'un garage ;

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

- en matière de programme :
 - réaliser cette toiture-terrasse ne semble pas pertinent étant donné que le bien dispose déjà d'un grand jardin et que l'accès à cette terrasse se ferait via une chambre au premier étage ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la création de deux lucarnes en façade avant et arrière : la création de la lucarne en façade arrière ne pose pas de problème, celle-ci étant conforme au RRU, néanmoins, l'habillage en padouk pose question, car celui-ci va se distinguer de l'habillage en tuiles ton anthracite existant déjà pour la lucarne existante (façade latérale) sans proposer de remplacer l'habillage de celle-ci. Il est souhaitable d'avoir une uniformité de l'habillage de ces lucarnes ;
 - de plus, peu de maisons dans la rue comportent des lucarnes, la création donc d'une lucarne à cet endroit en façade avant ne correspondrait pas au respect de la typologie existante et au bon aménagement des lieux ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - demande de modification de la zone de retrait latéral pour la création d'un emplacement de parage;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la demande comprend la demande de réaliser un emplacement non-couvert sur la zone de retrait latéral, ce qui ne participe pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et est contraire à l'article 12 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

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 la dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
 - La pertinence de réaliser cet emplacement ne semble pas établie, le bien disposant déjà d'un garage et l'emplacement proposé porterait préjudice à la zone de retrait latéral telle qu'elle existe aujourd'hui ;

Avis D'AVORABLE 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 29/03/2023
objet n° 10

Dossier 16-46716-2022 - Enquête n° 031/23

Demandeur : S.P.R.L. DW PROPERTIES c/o Monsieur Sacha Daskal

Situation : Chaussée de Waterloo 679 - 681

Objet : transformer et agrandir un bâtiment existant comprenant une banque au rez-de-chaussée avec bureaux aux étages et le transformer en un immeuble comprenant un commerce de type "Horeca" au rez-de-chaussée et des appartements aux étages

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46716-2022 introduite en date du 24/10/2022 par la S.P.R.L. DW PROPERTIES c/o Monsieur Sacha Daskal;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et agrandir un bâtiment existant comprenant une banque au rez-de-chaussée avec bureaux aux étages et le transformer en un immeuble comprenant un commerce de type "Horeca" au rez-de-chaussée et des appartements aux étages sur le bien sis Chaussée de Waterloo 679 – 681 ;

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

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

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

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

que la demande est régie par l'article 6 (accessibilité des étages) et article 11 (installations technique etcheminée) du RCU 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 :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 – profondeur qui prescrit « § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. » en ce que le projet prévoit des terrasses en façade arrière à tous les étages dont l'implantation ne respecte pas un recul de 3m par rapport aux limites mitoyennes ;
 - non-respect de l'article n°5 – hauteur de façade qui prescrit « § 1. La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines » en ce que le projet propose une façade dont la corniche dépasse les deux corniches des immeubles mitoyens ;
 - non-respect de l'article n°6 – hauteur de toiture qui prescrit « § 1. La toiture répond aux conditions suivantes : Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut. » en ce que le projet prévoit des rehausses en toiture ;
- 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 28/02/2023 au 14/03/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation.

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

24/10/2022 : dépôt de la demande;

06/12/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/01/2023: réception des compléments;

10/03/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

13/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

28/02/2023 au 14/03/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 13/02/2023 et émis le 24/03/2023 – pas de conditions de modifications ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU sollicité en date du 13/02/2023, émis le 17/03/2023 et joint à la demande.

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La demande se situe dans un des principaux pôles commerciaux d'Uccle, le long de la chaussée de Waterloo et à proximité de la limite communale de la Commune d'Ixelles;
- Ce pôle comprend un grand magasin à l'enseigne « Inno » adjacent à une galerie commerçante ainsi que, en vis-à-vis, un important parking et un important complexe mixte d'affectation principalement commerciale et de logement dénommé « Rivoli »;
- A ce niveau de la chaussée, la zone est fortement commerciale et les rez-de-chaussée sont souvent occupés par des commerces, et les étages par des logements;
- L'immeuble n°679-681, sur lequel porte la demande, est affecté en commerce (agence bancaire – PU n° 16-31996-1993) et bureaux aux étages (bureaux accessoires à l'agence bancaire) et n'accueille qu'une seule porte d'entrée pour l'ensemble de l'immeuble. Il est doté d'un ascenseur ;
- Cet immeuble a fait l'objet de nombreuses transformations (PU n°16-12753-1946 : transformation, 16-26132-1970 : modification façade, 16-28706-1980 : transformation et agrandissement, 16-34529-2000 : enseignes) ;
- La parcelle est fortement construite en situation existante de droit (PU n° 16-31996-1993 : agence bancaire) mais possède tout de même un jardin de 43m² ;
- Le bien présente un gabarit en façade R+3 mais présente une particularité : il n'y a pas de construction sur toute la largeur de la parcelle. En effet, il n'y a pas de construction derrière une partie de la façade en briques rouges qui présente d'ailleurs un pan sans aucune baies ;
- De part et d'autre de cet immeuble, les immeubles présentent des gabarits identiques R+3 mais les immeubles suivants présentent des gabarits supérieurs R+4 ;

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

- La transformation de l'agence bancaire et de ses bureaux en immeuble mixte comprenant un commerce de type « Horeca » au rez-de-chaussée de 184m² et 4 appartements aux étages :
 - Un appartement 2 chambres au 1^{ier} étage de 112m²,
 - Un appartement 2 chambres au 2^{ième} étage de 102m²,
 - Un appartement 2 chambres au 3^{ième} étage de 102m²,
 - Un appartement 1 chambre au 4^{ième} étage de 88m² ;
- La transformation de la façade (isolation et changement d'esthétique) et la création d'un accès distinct pour les étages ;
- Le comblement de la dent creuse derrière la façade existante ;
- La construction d'extensions en façade arrière et de terrasses ;
- La rehausse d'un étage du bâtiment ;

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

- La remise en place d'un immeuble mixte au sein de ce noyau commercial au sein de ce quartier dynamique répond au bon aménagement des lieux en ce qui concerne le programme général ;

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

- en matière de programme :

- Le projet s'inscrit dans les objectifs de redynamisation et revalorisation du pôle commercial du quartier Bascule;
- Le projet s'inscrit dans le maintien et le développement de logements qualitatifs aux étages. En effet, les appartements proposés présentent de belles qualités d'habitabilité, des superficies généreuses, des terrasses en façade avant et en façade arrière et sont tous traversants ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le restaurant proposé s'inscrit dans le volume existant au rez-de-chaussée ;
 - les appartements nécessitent des extensions qui dérogent au Règlement Régional d'Urbanisme mais pas de manière excessive et peuvent s'envisager ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet conserve le jardin et propose de verduriser la grande toiture plate existante en intérieur d'ilot, ce qui améliore les qualités paysagères de cette parcelle densément bâtie ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet prévoit un espace destiné à accueillir vélos et poussettes directement accessible depuis la nouvelle entrée;
 - Le projet ne déroge pas au titre VIII du RRU. En effet, ce règlement précise ceci : « *Pour ce qui concerne la fonction de logement, le titre s'applique uniquement lors de la construction ou reconstruction de tout immeuble à logements multiples (chapitre III). Il ne s'applique donc pas aux actes et travaux relatifs à des constructions existantes, même en cas de rénovation lourde ou de modification majeure, et de changement de destination ou de modification du nombre de logements.* ». La demande porte sur l'extension d'un immeuble existant ;
 - Le projet ne prévoit pas d'emplacement de parcage : Considérant la zone géographique centrale et l'accès aisé aux divers transports publics à proximité immédiate, cette situation peut s'envisager considérant la présence du local vélo/poussettes,
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont maintenues et le projet s'inscrit dans les objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie ;
- En matière de respect des Règlements non soumis à enquête publique :
 - Le projet respecte l'un des objectifs principaux du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux en ce qu'il valorise les qualités résidentielles des logements au-dessus des commerces. En effet, la création d'un nouvel accès au profit de l'aménagement de logements aux étages est à encourager ;
 - Le projet déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, chapitre 3 confort et hygiène, article 8 wc : "un sas avec deux portes doit séparer le WC des locaux habitables", en ce que le wc dans la salle de bain du 2^{ième} et 3^{ième} étages donnent dans le hall de nuit sans être réellement séparé des pièces de vie : cette dérogation peut s'envisager car les appartements possèdent des wc invités répondant aux normes d'habitabilité ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT, et le non-respect de l'article n°4 du RRU titre I – profondeur qui prescrit « § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. » :

- le projet prévoit des terrasses en façade arrière à tous les étages dont l'implantation ne respecte pas un recul de 3m par rapport aux limites mitoyennes ;
- celles-ci s'implantent conformément au code civil et sont de petites dimensions et n'engendreront pas de nuisances anormales en milieu urbain.
- Leur implantation ne portera pas non plus préjudices à l'ensoleillement des façades des propriétés mitoyennes ;
- La dérogation peut donc être accordée ;

En ce qui concerne le motif d'enquête à l'application de l'article 126§11 du CoBAT, et le non-respect de l'article n°5 – hauteur de façade qui prescrit « § 1. La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines » :

- le projet propose une hauteur dont la corniche dépasse les deux corniches des immeubles mitoyens ;

- la hauteur proposée est déterminée en fonction de la hauteur moyenne des autres constructions de la rue
- de plus, le projet propose un raccord harmonieux entre les constructions de hauteurs différentes.
- La dérogation peut également être accordée

En ce qui concerne à l'application de l'article 126§11 du CoBAT, et le non-respect de l'article n°6 – hauteur de toiture qui prescrit « § 1. La toiture répond aux conditions suivantes : Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut. » :

- le projet implique des rehausses en toiture ;
- celles-ci sont limitées et peu visibles depuis l'espace public et peuvent s'envisager

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 :

- L'activité proposée, un restaurant, est compatible avec l'affectation d'habitation en liseré de noyau commercial, prévu par le PRAS et d'autant plus la zone constituant un important pôle commercial;
- Bien que le projet se conforme au Règlement Communal en matière d'évacuation de hotte (moteur à l'intérieur et tuyau d'évacuation qui suivra la façade arrière pour déboucher 1.20m plus haut que la toiture), il y a lieu de prévoir que le tuyau d'évacuation soit intégré dans le bâtiment afin que la façade arrière soit également esthétique ;
- La note explicative précise bien que le jardin ne sera pas utilisé par le restaurant mais permettra de proposer une vue agréable vers un espace vert depuis celui-ci. Il n'y a donc pas d'utilisation du jardin et il n'y aura dès lors pas de nuisances sonores pour le voisinage ;

Considérant que durant la commission de concertation les remarques suivantes ont été émises :

- Il a été précisé par les membres de la commission l'importance de respecter l'interdiction de l'accès au jardin par les clients du commerce horeca, interdiction qui devra être respectée par l'exploitant de cet horeca;
- Le demandeur a précisé être conscient de l'importance de cette condition et se propose d'intégrer cette condition dans le bail qui le liera à l'exploitant de cette surface de commerce horeca ;

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

- Prévoir la gaine d'évacuation de la hotte du restaurant à l'intérieur du bâtiment ;
- Répondre aux conditions émises par le SIAMU dans son avis du 17/03/2023 ;

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 règlement régional d'urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/03/2023
objet n° 11

Dossier 16-46782-2022 - Enquête n° 029/2023

Demandeur : S.A. APEX c/o Monsieur Pierre LAFOSSE

Situation : Chaussée de Waterloo 1387-1389

Objet : transformer, agrandir et changer l'affectation des deux maisons et construire un nouvel immeuble de 3 logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46782-2022 introduite, en date du 16/12/2022, par la S.A. APEX c/o Monsieur Pierre LAFOSSE ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer, agrandir et changer l'affectation des deux maisons et construire un nouvel immeuble de 3 logements sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1387-1389;

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

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

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

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

que la demande est régie par les articles du RCU ;

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 ;
- application de la prescription particulière n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques ;
- application de la prescription particulière n°3.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de superficie plancher du bureaux comprise entre 500 et 1000m² ;

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 28/02/2023 au 14/03/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Ce projet répond notamment à nos observations antérieures sur les points suivants : maintien des bâtiments, suppression des « écrans de verre » qui masquaient partiellement ces bâtiments, maintien du Thuya et de l'érable sycomore des reculs existants ch de Waterloo , et plus grand recul pour préserver le beau hêtre rouge de l'av de Foestraets ;*
- *Augmentation de la densité ;*
- *Manque de justification quant au dépassement des seuils du PRAS ;*
- *Hauteur des bâtiments acceptable côté chaussée de Waterloo et effet dominant dû aux terrasses du côté Foestraets ;*
- *Le projet n'est pas suffisamment de plain-pied et trop de nivellement de terrains ;*

- Respect de l'alignement du bâtiment avant pour l'unité C afin de préserver l'intimité des riverains, de préserver ensoleillement et diminuer le P/S ;
- Éloigner davantage l'unité C de la parcelle voisine ;
- Pas d'emplacements de parking pour les clients ? Risque d'augmentation de la pression sur le parking ;
- La rampe de garage devrait être située côté chaussée de Waterloo, voirie plus large afin de préserver la circulation Foestraets ;
- Attention intérieur d'îlot par rapport au nouveau bâtiment côté Foestraets (non pertinent, non situé en intérieur d'îlot) ;
- Rupture des typologies par rapport aux façades existantes ;
- Mesures d'atténuation de bruit des appareils ?

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/12/2022 : dépôt de la demande;

13/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

28/02/2023 au 14/03/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/03/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 13/02/2023 et émis le 17/03/2023 :

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

Arbres de haute-tige :

Considérant que :

Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 2 arbres de haute-tige de dimensions non référencées, il s'agit d'un pin et d'un merisier.

Le plan de la situation projetée reprend également trois sujets en cépées à planter de dimensions et d'essences non définies.

Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après. Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.

Le permis prévoit des travaux de terrassement importants à proximité du hêtre pourpre et des deux érables sycomores de grandes dimensions et qu'il convient dès lors de tout mettre en œuvre pour préserver au mieux le système racinaire de ces sujets vénérables, comme la réalisation d'un coffrage verticale limitant le talutage et l'endommagement ou la mise à nue des racines par exemple ;

Le projet prévoit un système de récupération d'eau de pluie avec cuve enterrée et que celle-ci se trouve beaucoup trop proche de l'érable sycomore (environ 2,5m du tronc).

Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 3 arbres de haute-tige dans le fond du jardin, l'essences proposée étant le chêne vert. Bien que le feuillage persistant de celui-ci soit intéressant pour la préservation de l'intimité, il s'agit d'une essence allogène très peu mellifère et non fruitière, elle ne présente donc que peu d'intérêt pour la biodiversité locale.

Dans un souci de préservation de la biodiversité les replantations monospécifiques sont à proscrire.

Massifs de plantations :

Considérant que :

Le projet prévoit la plantation de plusieurs haies arbustives à front de rue et en espace de jardin.

La palette végétale projetée n'est précisée nulle part.

Dans un souci de préservation de la biodiversité les replantations devront être constituées d'un mix d'au moins trois essences différentes, les alignements mono spécifiques étant à proscrire.

Avis favorable à condition de :

- *Préciser les dimensions des deux sujets à abattre ;*
 - *Proposer des essences alternatives pour les arbres à haute-tige projetés (au moins deux) ;*
 - *Proposer des mesures de protection rigoureuses pour le hêtre pourpre et les deux érables sycomores à conserver, détails et notes techniques à l'appui ;*
 - *Déplacer la cuve de récupération d'eau de pluie hors de l'emprise au sol des couronnes des arbres ;*
 - *Préciser la composition des haies projetées en sélectionnant au moins trois essences différentes à planter en alternance;*
 - *Fournir un plan de plantations mis à jour et détaillant précisément les essences, implantations et dimensions de l'ensemble des plantations projetées. Les essences sélectionnées devront participer activement à la biodiversité locale (plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale). Elles sont à sélectionner sur base des espèces reprises à « L'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » et/ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora notamment). Une portion maximum de 20% d'essences horticoles est autorisée.*
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 13/02/2023 et sera rendu en cours de procédure ;
 - l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 13/02/2023 et émis le 21/02/2023 :

Le projet prévoit de

- *Maintenir un beau hêtre pourpre ;*
- *Planter 3 chênes vert ;*
- *Un 15 parking couvert sous dalle avec 60 cm de terre avec extraction d'air mécanique pour 3 logements et des bureaux, un commerce ;*
- *Un local pour 20 vélos et des emplacements extérieurs ;*
- *Un local chaufferie ;*
- *3 bassins d'infiltration de 5 m³, 6 m³, 9 m³ et 3 CEP de 5 m³, 7,5 m³, 5 m³ ;*

Avis favorable à condition de :

- *Varié les plantations ;*
- *Fournir les informations relatives à la chaufferie au service environnement lors de la demande de PE pour le parking ;*
- **Respecter les nouvelles mesures de GIEP qui seront imposées dans le PE:**
 - o *les bassins d'infiltration sont à proscrire,*
 - o *une gestion paysagère (en surface donc) est à implémenter,*
 - o *les trop plein des CEP doivent rejoindre les dispositifs d'infiltrations*
 - o *un maximum de réutilisation des eaux de pluies doit être prévu*

Pour information, la ventilation mécanique n'est pas obligatoire dans le parking, une ventilation naturelle est suffisante.

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

- o l'avis de Vivaqua sollicité en date du 13/02/2023 et sera rendu en cours de procédure ;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 13/02/2023 et émis le 28/02/2023 et joint à la demande ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat résidentiel en ordre ouvert et semi-ouvert, traversé par l'important axe de circulation que constitue la chaussée de Waterloo;
- o Celle-ci présente un bâti de gabarit plus important, en ordre semi-ouvert et formé essentiellement d'immeubles mixtes de commerces et logements;
- o Les deux maisons sur lesquelles portent la demande datent du début du XX^{ème} siècle et sont bâties sur deux parcelles contiguës;
- o La maison située au n°1389 :
 - o est situé à l'angle de la chaussée de Waterloo et de l'avenue Foestraets;
 - o présente un gabarit de 4 façades, R+1+toiture à versants;
 - o a fait l'objet de transformations dans les années 1950 et si le permis octroyé n°16-37621-2006 pour des transformations n'a jamais été mis en œuvre, le rez-de-chaussée comporte cependant une affectation commerciale;
 - o la parcelle comporte également un garage en fond de parcelle avec un accès carrossable;
- o La maison située au n°1387 :
 - o est située le long de la chaussée de Waterloo;
 - o elle présente un gabarit de 3 façades, TR+1+Toiture à versants;
 - o la parcelle comporte également deux parkings couverts avec accès carrossable;
- o La demande de permis d'urbanisme n° 16-44676-2019 pour transformer entièrement deux maisons existantes, changer l'affectation et construire un nouvel immeuble de 3 unités de logements avait reçu un avis non unanime de la Commission de Concertation, favorable conditionnel majoritaire de la Commune d'Uccle et défavorable minoritaire de l'Urban-Direction de l'Urbanisme aux motifs suivants :
 - o Considérant que la « peau de verre » emballe toujours entièrement la maison sise à l'angle Waterloo/Foestraet, dissimulant complètement ses qualités patrimoniales ;
 - o Considérant l'aménagement de la zone de recul côté Waterloo qui implique un abattage d'arbres non souhaitable ;
 - o Considérant que le projet modifié ne rencontre pas la notion de bon aménagement des lieux tel que présenté ;
- o La maison mitoyenne de droite (n°1385 chaussée de Waterloo) est un immeuble de logement, plus récente, implantée en recul et de gabarit R+1+Toiture à mansard. Elle est plus profonde que le n°1387;
- o La maison sur la parcelle voisine de gauche (n°5 avenue de Foestraets) est également implantée en recul avec un gabarit de 4 façades R+1+Toiture à versants;
- o Les deux parcelles sont largement plantées d'érables sycomores, hêtres pourpres et sapins;
- o L'avenue de Foestraets est bordée de Tilleuls;

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

- Le programme prévoit de rénover et d'agrandir et unifier les deux immeubles existants, de modifier l'affectation et de construire un nouvel immeuble comportant 3 unités de logements ;
- Par ailleurs, la demande porte également sur la mise en conformité d'une lucarne et d'une terrasse au niveau de l'immeuble n° 1389 ;

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

- Par rapport à l'avis défavorable du Fonctionnaire Délégué sur la demande précédente, ce nouveau projet prend en compte l'ensemble des remarques, valorise le bâti existant tout en créant de nouvelles unités de commerce, bureaux et de logements ;
- Le nouveau projet s'adapte plus respectueusement aux riverains et au patrimoine existant ;
- L'implantation des bâtiments et des affectations, respect davantage les différentes typologies, plus résidentielle et végétalisée du côté de l'avenue de Foestraets et plus commerciale et passante du côté de la chaussée de Waterloo ;
- Les raccords entre l'ancien et le nouveau sont mieux étudiés et tente à revaloriser les anciennes façades et leurs intérêts patrimoniaux ;
- Les nouvelles constructions, maintenues dans les alignements des bâtiments existants, permettent de revaloriser l'intérieur d'ilot et garantir un recul suffisant par rapport aux constructions voisines ;
- Les gabarits et implantations, se font dans le respect du bâti environnant, des parcelles, de l'ensoleillement et du hêtre pourpre à préserver ;
- De manière générale, ce nouveau projet a pris en comptes les diverses remarques et objections formulées tant par le Fonctionnaire Délégué que par les riverains ;
- En ce qui concerne le PRAS, la superficie de bureaux se conforme à la maille UCC13 autant en zone d'habitat qu'en zone mixte (en raison du point de variation de mixité), la surface de commerce est inférieure à celle prévue en liseré de noyau commercial, cependant la surface de bureau dépasse les 500m² ;

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

- en matière de programme :
 - l'affectation de logement, du n° 1387, de 755,5 m², est supprimée au profit d'une affectation de commerce et bureaux (unité A);
 - l'affectation de bureau, au n° 1389, est étendue à tous les niveaux, supprimant un logement dans les combles pour une surface totale de 481,96m² (unité B) ;
 - la construction entre les n° 1387 et n° 1389, comporte l'extension du commerce prévu au rez-de-chaussée du n° 1387 et des surfaces de bureaux aux étages ;
 - le nouvel immeuble, de 525 m², accessible via l'avenue de Foestraets, comporte 3 logements de 1, 2 et 3 chambres, dont chacun comporte des espaces extérieurs, aménagés en terrasses (unité C) ;
- en matière de traitement des façades :
 - les deux extensions, entre les deux bâtiments existants et entre le n° 1389 et le nouveau bâtiment de logements, comportent des larges surfaces vitrées afin de garantir une liaison légère entre les différents volumes ;
 - les façades des bâtiments existants sont rénovées ;
 - la façade principale du nouvel immeuble de logement est en brique peintes en blanc afin de s'harmoniser avec les éléments de décors de l'immeuble n° 1389 ;
 - l'étage en retrait de l'unité C, de logements, est couverte par un bardage en zinc (red pigmento), rouge/brun afin d'harmoniser les teintes avec le bâtiment existant ;
 - les menuiseries de ce bâtiment sont prévues en aluminium de teinte similaire à la couleur du Zinc rouge/brun (RAL 8009) ;
- en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite :
 - le nouvel immeuble de logements, l'unité C, ne répond pas aux dispositions du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme concernant l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite ;
 - en effet, l'article 10 concernant les portes intérieures donnant accès aux logements depuis le hall commun indique que le passage libre doit être de minimum 85cm et que la longueur du mur situé dans le prolongement de la portée fermée, du côté de la poignée, doit être de 50cm minimum, ce qui n'est pas le cas ;
 - par ailleurs, ce bâtiment n'est pas accessible via une rampe adaptée, en dérogation avec les articles du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme ;

- il y a lieu d'adapter les accès afin de permettre l'accessibilité du bâtiment de logements pour les personnes à mobilité réduite ainsi que le positionnement des portes intérieures afin de se conformer aux dispositions prévues par le Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- le commerce, quant à lui, comporte un accès avec une légère pente, permettant l'accès au personnes à mobilité réduite ;
- en ce qui concerne l'accessibilité de l'unité A, l'accès peut se faire également via la rampe prévue pour le commerce ;
- le bâtiment existant, n° 1389, comporte en situation de droit des escaliers ouvragés et afin de les préserver, il n'est pas possible de prévoir de rampes d'accès sans grever les qualités patrimoniales du bien ;
- dans l'ensemble, il y a lieu de veiller à limiter le ressaut entre l'extérieur et l'intérieur à un maximum de 2cm ;
- le parking comporte au moins deux emplacements PMR ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - unité A, commerce et bureaux :
 - le volume du n° 1387 est conservé avec un gabarit R + 1 + Toiture à versants ;
 - la dent creuse entre le n° 1387 et le n° 1389 est refermée via une extension, fortement vitrée, comportant un gabarit R + 1 + 1 étage en retrait avec toiture plate ;
 - la transparence de ce nouveau volume, permet d'offrir un dégagement des vues vers l'intérieur d'ilot ;
 - au niveau des façades arrières des bâtiments existants, les volumes d'annexes, comprenant le garage et une véranda, sont démolis au profit d'un nouveau volume à toiture plate et dont la façade arrière est alignée en profondeur sur le volume voisin mitoyen de droite, n° 1385 ;
 - les nouvelles terrasses au rez-de-chaussée et 1^{er} étage restent comprises dans les profils du bien mitoyen et sont conformes au Code Civil en matière de servitudes de vues ;
 - en effet, la terrasse du 1^{er} étage, comporte un recul végétalisé d'au moins 1,90m et l'aménagement de la terrasse au rez-de-chaussée ne nécessite pas de rehausse en mitoyenneté, au niveau des murs de séparation de jardins ;
 - unité B, bureaux :
 - le bâtiment n° 1389 est conservé en l'état hormis la construction d'un petit volume d'extension, en façade arrière et sur deux niveaux ;
 - unité C, les logements :
 - le nouvel immeuble de logement comporte un gabarit R + 1 + 1 étage en retrait et s'inscrit dans la prolongation du volume du n° 1389 ;
 - il s'implante avec un retrait de 10m par rapport à l'immeuble voisin du n° 7 avenue de Foestraets ;
 - cependant, il y a lieu de prouver qu'il n'y a pas d'interférence avec le système racinaire du hêtre pourpre et de préserver l'intimité des parcelles en proposant des terrasses davantage en recul ;
 - l'implantation se faisant également au plus proche de l'avenue de Foestraets, un ilot vert peut être préservé ;
 - par rapport à la demande de permis d'urbanisme initiale n° 16-44676-2019, les reculs demandés lors de la Commission de concertation, sont conformes, voire encore plus en recul, à savoir 10m par rapport au n° 7 de l'avenue de Foestraets, et environ 15m par rapport à la limite de fond ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les nouvelles implantations respectent la zone de recul existante afin de garantir le maintien de la pleine terre et de proposer un aménagement paysager favorisant l'infiltration des eaux de pluies ;
 - hormis les accès piétonniers et l'accès carrossable, la zone de recul est largement replantée et revégétalisée ;
 - une partie du muret à l'alignement est démolie au profit d'une haie de clôture ;
 - le jardin est au profit de l'appartement du rez-de-chaussée de l'unité C ;
 - des reculs suffisants sont maintenus afin de préserver le système racinaire des arbres et surtout du hêtre pourpre à maintenir ;
 - la dalle du parking est recouverte de 60cm de terre afin de permettre la plantation de gazon et de plantes mais constitue encore une forte emprise, ne pouvant être réellement considéré comme de la pleine terre ;

- la construction des extensions et de l'immeuble, unité C, nécessite l'abattage de 2 arbres, un pin et un cerisier ;
- une réduction du niveau de parking, permettrait de maintenir une partie de ces arbres ;
- il est prévu la replantation de 3 nouveaux chênes vert à l'arrière de la parcelle ;
- cette replantation permet de créer une barrière visuelle par rapport aux voisins et de compenser l'abattage des deux arbres ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le sous-sol comporte un parking commun de 527 m², de 15 emplacements, réservés uniquement aux résidents et occupants des bureaux et du commerce, et accessible via la rue de Foestraets ;
 - il est prévu 6 emplacements pour l'unité A (bureaux et commerce), 5 emplacements pour l'unité B (bureaux) et 4 emplacements pour l'unité C (3 logements) ;
 - l'accessibilité du parking se fait via l'avenue de Foestraets, permettant de ce fait, de créer un tampon par rapport à la chaussée de Waterloo, axe de grande circulation à vitesse plus grande ou fortement encombrée aux heures de pointe, constituant une zone de sortie plus dangereuse et moins sécuritaire autant pour les piétons que pour les automobilistes ;
 - un grand local vélo privatif est aménagé au niveau du sous-sol et accessible via la rampe de parking ;
 - deux autres espaces de stockage des vélos, pour le public, sont aménagés en zone de recul, derrière les haies à l'alignement ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la dalle du parking est recouverte de 60cm de terre afin de permettre la plantation de gazon et de plantes mais ne peut pas être considéré comme de la pleine terre ;
 - ce volume est drainé et connecté à un bassin d'infiltration, afin d'agir comme un bassin tampon en cas de fortes pluies ;
 - Deux citernes d'eau de pluies sont implantées au niveau de la zone de recul, le long de la chaussée de Waterloo, l'une de 7.5m³ et l'autre de 5m³, toutes deux connectées à des bassins d'infiltration de respectivement 6m³ et 5m³, le solde est raccordé à l'égout public ;
- Quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - En ce qui concerne le permis d'environnement :
 - Le parking fera l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe II, car il comprend une unité mécanique d'extraction d'air dont l'air vicié est expulsé en toiture par une gaine commune située dans la partie de l'extension entre l'unité A et l'unité C. La prise d'air neuf se fait via une grille située dans la zone de la porte d'entrée du parking.
 - Le parking comprend 2 issues de secours piétonnes opposées, l'une du côté de l'unité C (logements) et l'autre du côté de l'unité A (bureaux et commerce) ;
 - En ce qui concerne la PEB :
 - Il est prévu des systèmes de ventilation à double flux avec récupération de chaleur et régulation automatique ;
 - Un système de chauffage par le sol par pompe à chaleur air/eau ;
 - L'eau chaude sanitaire est générée par un système de pompe à chaleur air/eau ;
 - Au total, il est prévu 18 panneaux photovoltaïques, un groupe de 10 au niveau de l'unité A et un groupe de 8 panneaux sur l'unité C ;

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

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et application de la prescription particulière n°3.2 du plan régional d'affectation du sol (superficie plancher du bureaux comprise entre 500 et 1000m²) :
- considérant la localisation, la chaussée de Waterloo et le pôle attractif, d'un point de vue commercial et structurant qu'elle constitue, le projet s'insère dans une continuité et une logique de dynamisation de la mixité, tel que prévu par le PRAS;
- d'autant plus que la volonté de développement économique du Fort-Jaco en proposant une affectation tertiaire est peu présente dans le quartier;
- de ce fait, la typologie, volontairement contemporaine, s'insère de manière marquante et efficace au sein de cet axe structurant;
- le nouveau bâtiment ainsi que les extensions entre les bâtiments existants et le nouveau bâtiment sont de nature résolument contemporaines, en proposant des matériaux tranchés et d'une

typologie architecturale de lignes pures et droites, ainsi qu'un traitement des toitures à plat et végétalisées ;

- bien que les typologies soient fortement tranchées, ce parti fort, permet de revaloriser les façades anciennes qui sont restaurées ;
- l'unification des volumes, bien que fermant le volume, permet cependant de maintenir une visibilité sur les fonds des parcelles en proposant des façades largement vitrées ;
- 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) :
 - sur l'ensemble des parcelles, la situation existante comporte une surface allouées au logement de 319,75 m² et la situation projetée, bien que supprimant cette surface, restitue une surface dédiée au logement supérieur, à savoir 525,07 m² ;
 - ces 3 nouveaux logements, proposent des qualités d'habitabilité supérieure par rapport au logement existant, tout en se conformant aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et comportant des surfaces d'éclairément naturel plus importantes ;

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

- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire) :
 - les extensions et rénovations, telles que prévues, permettent de pérenniser les qualités patrimoniales des deux immeubles datant du début du XXe siècle ;
 - en effet, les extensions sont prévues latéralement et en façade arrière, permettant de garantir la lecture du bâti ancien par rapport aux nouvelles constructions ;
 - les façades du nouveau volume, a front de la chaussée de Waterloo, sont constituées d'éléments verticaux en béton architectonique blanc, afin de créer une transition entre les deux bâtiments existants, en reprenant les codes de leurs éléments décoratifs de couleur blanche, à savoir les bandeaux, les balcons, la corniche, etc.
 - par ailleurs, afin de ne pas grever la lecture de ces deux bâtiments, au niveau de la chaussée de Waterloo, le bord supérieur du 1^{er} plan du volume, tend à rester dans l'alignement de la corniche du n° 1389 et la façade en recul, au 2^e niveau, permet de conserver le pignon latéral et la toiture latérale à versants du n° 1387 ;
 - cependant, un recul de la façade vitrée, permettrait de davantage valoriser également la façade de l'immeuble existant de coin ;
 - les façades existantes, quant à elles, sont restaurées et les menuiseries de teinte blanches en bois sont conservées, y compris les divisions originelles ;
 - la distinction entre l'ancien à préserver et les nouvelles constructions sont nettes et permettent de revaloriser ces deux bâtiments ainsi que leurs qualités patrimoniales ;

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

- Réduire drastiquement le parking et limiter son emprise à l'emprise des bâtiments avec une tolérance pour les aires de manœuvres ;
- Appliquer un retrait de la façade vitrée, du côté de la chaussée de Waterloo, par rapport à la façade de l'immeuble existant de coin ;
- Proposer un recul plus important au niveau de la faille vitrée entre l'unité C et le bâtiment existant de coin ;
- Réduire les terrasses de l'unité C, latérales à une largeur maximale d'1m ;
- Réduire la terrasse de l'unité C, au dernier niveau, et la limiter à l'emprise de la façade latérale et en retrait d'au moins 1,50, par rapport au bord de la toiture, et végétaliser le solde ;
- proposer un accès, pour le bâtiment de logements, pour les personnes à mobilité réduite, avec une pente admissible et en conformité avec les articles du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- limiter les ressauts entre l'extérieur et l'intérieur à un maximum de 2cm ;
- prévoir des portes intérieures d'accès aux logements avec un passage libre d'au moins 85cm et proposer une longueur du mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée, de 50cm minimum;
- fournir une étude phytosanitaire des arbres présents sur la parcelle ;
- prouver que l'unité C n'empiète pas sur le système racinaire des arbres à conserver ;
- Maintenir tous les arbres sains ;
- Déplacer la cuve de récupération d'eau de pluie et le bassin d'orage, hors de l'emprise au sol des couronnes des arbres ;

- Proposer des mesures de protection rigoureuses pour le hêtre pourpre et les deux érables sycomores à conserver, détails et notes techniques à l'appui ;
- Préciser la composition des haies projetées en sélectionnant au moins trois essences différentes à planter en alternance;
- Fournir un plan de plantations mis à jour et détaillant précisément les essences, implantations et dimensions de l'ensemble des plantations projetées ;

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 légères modifications ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le plan de plantations doit être complété, les emprises doivent être limitées ainsi que les nuisances dues aux terrasses par rapport au voisinage ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le nouveau bâtiment dédié au logement, doit se conformer à la réglementation en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;

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 non unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec l'abstention de Bruxelles-Environnement, ce qui nécessite de consulter le fonctionnaire délégué.