

Séance du 14 juillet 2021 / Zitting van 14 juli 2021
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 132/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.720-2021
Situation : Place de Saint-Job 31
Demandeur : CARREFOUR BELGIUM SA - Madame France Delobbe
(Régulariser le remplacement de dispositifs publicitaires (enseignes perpendiculaire et parallèle à la façade et vinyles publicitaires) pour renseigner l'existence d'un établissement Carrefour Express et remplacer les Dibond des colles verticales de part et d'autre du magasin)
- 2) 142/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.826-2021 (art.177)
Situation : Avenue du Lycée Français 9
Demandeur : Lycée Français Jean Monnet - M. Ben Gharbia Ghania
(Rénover les façades d'un immeuble de logements)
- 3) 143/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.905-2021 (art.177)
Situation : Avenue du Lycée Français 9
Demandeur : Lycée Français Jean Monnet - M. Ben Gharbia Ghania
(Installer un abri à vélos à proximité de l'accès sud)
- 4) 136/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.741-2021
Situation : Rue Robert Scott 37 bte 2
Demandeur : Monsieur Olivier WARTOWSKI
(Régulariser une extension construite en façade arrière et l'extension du logement au rez-de-chaussée vers le sous-sol)
- 5) 130/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.611-2020
Situation : Rue Zandbeek 161
Demandeur : Madame Catherine de Broqueville Bizet
(Diviser la maison uni-familiale en deux logements et aménager une extension)
- 6) 126/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.745-2021
Situation : Rue de la Mutualité 143
Demandeur : Monsieur Yves Antoine Carré
(Créer une extension arrière du bâtiment de ± 9,80m au 1^{er} étage et 2^{ème} étage + modification arrière de la toiture)
- 7) 131/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.735-2021
Situation : Avenue Brugmann 613
Demandeur : Monsieur et Madame Frédéric VERBAEYS et Eunice JAMES
(Transformer un immeuble de rapport en commerce (SPA) et deux logements)
- 8) 129/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.614-2020
Situation : Avenue des Aubépines 13
Demandeur : Madame Alessandra GÉRARD
(Construire une piscine extérieure de 56m² (margelles comprises))
- 9) 137/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.846-2021
Situation : Rue des Bigarreux 33-35
Demandeur : Cabinet Pédiatrique « Les P'tits Loups » SPRLU – Madame Karin Mathé
(Mettre en conformité l'unification des deux habitations 33 et 35 pour former une maison, l'aménagement d'un cabinet accessible depuis le n°35, l'extension en façade arrière de la maison ; projet de démolition et de reconstruction du garage implanté dans le talus avant)

- 10) 135/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.689-2021
Situation : Rue Edouard Michiels 63
Demandeur : Monsieur et Madame Bernard et Anne MICHEL
(Mettre en conformité la construction d'une véranda en façade arrière au rez-de-chaussée)
- 11) 133/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.667-2021
Situation : Rue de Wansijn 25 bte 2
Demandeur : Monsieur et Madame Malik AYARI et Lorraine GOBLED
(Rénover un appartement en duplex et construire deux lucarnes, en façade avant et en façade arrière)
- 12) 134/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.736-2021
Situation : Avenue de Boetendael 63
Demandeur : SCI V&V Floréal - Madame Virginie Mouysset
(Démolir une maison d'habitation et construire un immeuble uni-familial comprenant deux cabinets médicaux)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 14/07/2021
objet n° 01

Dossier 16-45720-2021 - Enquête n° 132/21

Demandeur : CARREFOUR BELGIUM S.A. Madame France Delobbe

Situation : Place de Saint-Job 31;

Objet: mettre en conformité le remplacement de dispositifs publicitaires (enseignes perpendiculaire et parallèle à la façade et vinyles publicitaires) pour renseigner l'existence d'un établissement Carrefour Express. Remplacer les Dibond des colles verticales de part et d'autre du magasin

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45720-2021 introduite, en date du 03/02/2021, par la S.A. CARREFOUR BELGIUM - Madame France Delobbe ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité le remplacement de dispositifs publicitaires (enseignes perpendiculaire et parallèle à la façade et vinyles publicitaires) pour renseigner l'existence d'un établissement Carrefour Express. Remplacer les Dibond des colles verticales de part et d'autre du magasin sur le bien sis Place de Saint-Job 31 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol « PPAS N°56 - Quartier Saint-Job/Carloo », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 08/02/1989 arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone d'enseignes RESTREINTE et en zone de publicité RESTREINTE ;

Considérant que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et déroge au RRU en matière d'enseigne ou la publicité associée à l'enseigne, placée parallèlement à une façade ou à un pignon :

- c) être située à au moins 0,50 m des limites mitoyennes ou s'inscrire dans le prolongement d'une baie ;
- d) avoir un développement inférieur aux 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que la demande est régie par l'article 37 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et déroge au RRU en matière de publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade :

- 4° avoir une saillie maximum de 1 m et une hauteur maximum de 1,50 m tout en maintenant un retrait de 0,35 m par rapport à l'aplomb de la bordure du trottoir ;

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 7 du RCU et déroge au RCU en matière de composition de la devanture:

- §2. Les limites de la devanture respectent la mise en évidence des éléments architecturaux de la façade ;
- §3. L'aménagement d'une devanture faisant partie d'un ensemble architectural respecte l'homogénéité de l'ensemble ;

que la demande est régie par l'article 8 du RCU et déroge au RCU en matière d'aspect de la façade au rez-de-chaussée :

- §3. Les couleurs dominantes utilisées pour la façade du rez-de-chaussée sont en harmonie avec la façade et s'accordent à celles des étages. Les couleurs fluorescentes sont interdites ;

que la demande est régie par l'article 23 du RCU et déroge au RCU en matière de dispositifs perpendiculaires à la façade:

- Leur saillie maximum est de 1 mètre tout en maintenant un retrait de 35 centimètres par rapport à l'aplomb de la bordure du trottoir et leur hauteur maximum est de 1,50 mètre ; que la demande est régie par l'article 24 du RCU et déroge au RCU en matière de dispositifs parallèles à la façade :
- §3. Leur largeur est limitée à la largeur de la vitrine et le cas échéant, si la vitrine est divisée par une colonne, un trumeau ou une porte, la largeur est limitée aux limites extrêmes des baies des vitrines. Ils sont situés à au moins 50 centimètres des limites mitoyennes ou s'inscrivent dans le prolongement d'une baie ;

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° l'article II.8.2.2 du PPAS 56 qui prescrit "Les dispositifs publicitaires et enseignes apposés parallèlement au plan des façades, qui prescrit "*Les dispositifs publicitaires et enseignes apposés parallèlement au plan des façades doivent répondre aux conditions suivantes: - leur surface est limitée à 0,25 m² dans les zones de logements*" en ce que le dispositif s'implante sur toute la largeur de la façade et comporte une superficie de 6,97m² (1,63m²);
 - non-respect de l'article n° l'article II.8.2.3 du PPAS n°56 qui prescrit " les dispositifs publicitaires et enseignes apposés perpendiculairement au plan des façades, qui prescrit "*leur saillie maximum est de 1,20 mètres par rapport à la façade (attaches comprises)*" en ce que la saillie du dispositif est de 1,25 mètres;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : /

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

03/02/2021 : dépôt de la demande ;

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

26/04/2021 : réception des compléments;

26/04/2021 +1j (à calculer) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

15/06/2021 : accusé de réception d'un dossier complet ;

14/06/2021 au 28/06/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

14/07/2021 : séance publique de la Commission de concertation ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande s'organise autour de la place Saint-Job et comporte encore une structure villageoise d'habitat en ordre continu et semi-continu aux parcelles étroites ; ce quartier représente également une mixité fonctionnelle avec des affectations de logement, de commerce et d'équipement ;
- Dans ce quartier, la place Saint-Job se caractérise par son noyau commercial actif et son bâti environnant dense ;
- La maison n°31 sur laquelle porte la demande présente :
 - un gabarit R+2+toiture à versants;
 - un rez-de-chaussée construit sur la totalité de la parcelle, affecté à un commerce (supermarché) dont l'entrée indépendante se situe sur la façade avant;

- La maison de droite (n°30) présente un gabarit similaire à la maison faisant l'objet de la demande, cependant le versant arrière de la toiture présente une hauteur plus importante ;
- La maison de gauche (n°32) présente une hauteur inférieure à la maison faisant l'objet de la demande et un gabarit R+2+toiture à versants avec deux lucarnes situées sur chaque versant et faisant la largeur de la façade ;

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

- Mettre en conformité le remplacement de dispositifs d'enseignes parallèles et perpendiculaires à la façade avant ;
- Le placement de dispositifs publicitaires en vinyle sur la vitrine ;
- Le remplacement de panneaux verticaux de couleur, situés de part et d'autre du magasin ;

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

- Aucune modification ne sera effectuée sur le programme ou bien le gabarit de la maison, les travaux ne concernent que l'esthétique de la façade avant (rez-de-chaussée) par le placement de dispositifs d'enseignes et de publicités ;

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

- Cette mise en conformité peut être autorisée pour autant que les caractéristiques architecturales de la maison et sa composition de façade avant soient respectées ;

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

- en matière d'esthétique de la façade :
- La façade avant de la maison se compose de trois éléments architecturaux en saillie de 0,35 mètre par rapport au plan de façade ; ils ont été placés dans le prolongement de trois colonnes situées au droit de la vitrine et de la porte d'entrée vers le logement ;
- Le supermarché CARREFOUR s'est installé au rez-de-chaussée de la maison entre 2014 et 2017 ;
- Afin de renseigner les habitants de l'existence du nouveau commerce, la demande a placé plusieurs dispositifs d'enseignes parallèles au plan de façade, composés :
- d'un panneau blanc (5,83 mètres en longueur et 1,195 mètre en hauteur) implanté sur la largeur totale de la façade;
- d'un ensemble composé de lettres découpées, d'un logo (2,54m en longueur et 0,64m en hauteur) et de lignes;
- de deux panneaux verts placés pour les colonnes;
- La demande a également installé un dispositif perpendiculaire à la façade, avec une dimension de 90x90 cm et une saillie de 1,25 mètre ; ce dispositif se compose d'un fond vert et d'un logo du commerce en blanc ; il est placé à 0,30 mètre de la limite mitoyenne de gauche et à une hauteur de 3,03 mètres;
- Sur les vitrines, des publicités et des publicités associées à l'enseigne en vinyle seront placés afin d'accueillir et de renseigner les clients sur les différents services proposés et de l'horaire magasin ;
- Ces dispositifs peuvent s'envisager car ils informent les clients et leurs signalent également la présence d'une surface vitrée;

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 :
 - Les dispositifs parallèles :
 - Le dispositif placé parallèlement à la façade avant se compose d'un panneau blanc qui déroge :
 - à l'article II.8.2.2 du PPAS 56, en ce que le panneau occupe la largeur totale de la façade au lieu de se situer à une distance minimale de 0,15 mètre des limites mitoyennes et présente une superficie supérieure à 0,25m² (6,97m²);
 - à l'art.36 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte), en ce que le panneau occupe la largeur totale de la façade au lieu de se situer à une distance minimale de 0,15 mètre des limites mitoyennes et présente un développement supérieur à 2/3 de la façade;
 - à l'article 24 du Règlement Communal d'urbanisme (RCU), en ce que le panneau occupe la largeur totale de la façade au lieu de se situer à une distance minimale de 0,50 mètre des limites mitoyennes ou bien se limiter aux bord extrêmes des baies de la vitrine;
 - Le dispositif placé parallèlement à la façade avant se compose également d'un ensemble composé de lettres découpées, d'un logo et de deux lignes qui déroge :

- à l'article II.8.2.2 du PPAS 56, en ce qu'il présente une superficie totale de 1,63m² au lieu de 0,25m²;
- De plus, les colonnes composant la façade seront recouvertes de panneaux verts signalant la présence du magasin aux habitants ;
- L'ensemble de ces dispositifs parallèles à la façade avant déroge également à l'article 7 et 8 du Règlement Communal d'urbanisme, en ce qu'ils ne respectent pas la typologie architecturale de la façade et dissimulent les éléments architectoniques qui la compose ; les couleurs choisies par la demande ne respectent pas l'homogénéité de l'ensemble ;
- Afin de tendre vers une amélioration, il y a lieu de limiter le panneau blanc aux bords extérieurs de la vitrine du commerce et de supprimer les panneaux verts sur les colonnes afin de respecter le langage architectural et l'harmonie de la façade ;
- La taille de l'ensemble composé de lettres découpées, d'un logo et de lignes peut s'envisager au regard de la visibilité de l'enseigne depuis la place Saint-Job ;
- Le dispositif perpendiculaire :
 - Le dispositif placé sur la partie gauche de la façade avant déroge :
 - A l'article II.8.2.3 du PPAS n°56, en ce que la saillie du dispositif est de 1,25 mètre au lieu de 1,20 mètre ;
 - Aux articles 37 du Règlement Régional de l'Urbanisme et 23 du Règlement Communal d'Uccle, qui sont plus stricts que l'article du PPAS 56, en ce que la saillie maximale du dispositif est limitée à 1 mètre ;
 - La position de ce dispositif empêche en partie la lecture des éléments architecturaux composant la façade, il y a lieu de placer le dispositif de telle sorte qu'il permette la lisibilité des éléments architecturaux et des colonnes composant la façade;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
 - application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) :
 - La demande se situe dans la zone de protection de la maison L'Abreuvoir ;
 - Les actes et travaux introduits par la demande n'ont aucune incidence sur la maison classée ;

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

- Limiter le panneau blanc aux bords extérieurs de la vitrine ;
- Supprimer les panneaux verts recouvrant les colonnes ;
- Réduire la saillie du dispositif perpendiculaire à la façade à 1 mètre ;
- Positionner le dispositif perpendiculaire à la façade de telle sorte qu'il permette la lisibilité des éléments architecturaux et des colonnes composant la façade ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que l'esthétique de la façade;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet intègre harmonieusement les dispositifs d'enseigne à la façade;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de la dérogation au plan particulier d'affectation du sol, article II.8.2.2 du PPAS 56 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 14/07/2021
objet n° 02

Dossier 16-45826-2021 – Article 177 du CoBAT - Enquête n° 142/21
Demandeur : Lycée Français Jean Monnet – Monsieur Ben Gharbia Ghania
Situation : Avenue du Lycée Français 9
Objet : Rénover les façades d'un immeuble de logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45826-2021 introduite auprès de Urban Brussels, par le Lycée Français Jean Monnet;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Rénover les façades d'un immeuble de logements sur le bien sis Avenue du Lycée Français 9 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière n°8.4 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/06/2021 au 02/07/2021 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 :

21/01/2021 : dépôt de la demande auprès de URBAN;

23/03/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

18/06/2021 au 02/07/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/07/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 25/06/2021 et sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 23/03/2021 et émis le 15/04/2021 et joint à la demande;

Que cet avis du SIAMU est un avis favorable conditionnel;

MOTIVATION DE L'ACTE

Contexte :

Considérant que le bien se situe au sein du complexe du Lycée Français;

Considérant que la demande concerne le bâtiment L;

Considérant que le bien se situe principalement en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et partiellement en zone d'habitations au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à rénover les façades de cet immeuble de logements;

Situation existante et motivation :

Considérant que l'établissement scolaire « Lycée Français Jean Monnet » possède un parc immobilier conséquent et qu'il désire améliorer les performances énergétiques de ce parc immobilier comprenant des bâtiments scolaires ainsi qu'un bâtiment de logements;

Considérant que l'environnement du site du Lycée se caractérise par la présence de végétation; qu'en arrière-plan, le parc de la Sauvagère, au-delà de la ligne de chemin de fer qui longe le site, place le bâtiment « L » sur un fond végétal; qu'à l'extrémité Est du site, la végétation se développe progressivement sur les façades du gymnase « G2 » en vue de l'intégrer à la végétation environnante;

Considérant que le bâtiment L, bâtiment abritant des logements, nécessite une réfection complète au niveau de ses façades;

Considérant qu'en situation existante, les façades du bâtiment L sont bardées de panneaux type «glasal » contenant de l'amiante-ciment (inventaire amiante en annexe) qu'il convient de démonter;

Considérant que le revêtement des façades est composé de modules carrés de teinte crème, séparés par une bande de teinte beige qui souligne les planchers;

Considérant que leur état général est fortement dégradé; qu'en façade ouest, ils ont dû être démontés d'urgence car plusieurs panneaux se sont détachés et sont tombés à proximité de la cour de récréation située à quelques mètres;

Considérant que sous le bardage on ne trouve qu'une faible épaisseur d'isolation laineuse;

Considérant que la corniche, les balcons et le soubassement peints en rose ne sont pas isolés;

Considérant qu'une véranda (à l'origine un palier extérieur qui a été couvert et fermé), accolée au niveau du rez-de-chaussée façade ouest, est également en mauvais état;

Considérant que les châssis quant à eux semblent plus récents; qu'ils sont en aluminium laqué de teinte blanche et équipés de double vitrage;

Considérant que les balcons en béton, en prolongation des dalles de plancher, ne sont pas isolés et ne semblent pas pourvus de coupure thermique; qu'il n'y a pas d'avaloir ni de descente d'eau; que l'eau s'écoule sur la face extérieure, ce qui occasionne salissures et mousses;

Considérant que les garde-corps, en acier peint de teinte blanche, scellés dans le béton, sont d'une hauteur inférieure à la norme et ont tendance à rouiller à leurs pieds;

Considérant que des volets ont été appliqués devant les châssis et que les caissons dépassent sur les vitrages;

Considérant que les trottoirs et escaliers extérieurs sont en mauvais état et en contact avec le gros œuvre du bâtiment; qu'ils constituent des points faibles quant à la continuité de l'isolation de l'enveloppe du bâtiment; que l'absence d'écoulement des eaux occasionne des infiltrations, mousses, salissures et insécurité due aux risques de glisse et de chute;

Considérant que la toiture plate est recouverte d'une membrane d'étanchéité bitumineuse; qu'elle est isolée par 15cm de polystyrène expansé;

Considérant que le projet propose un remplacement du complexe de façade actuel par un crépi sur isolant; que l'épaisseur de l'isolant sera équivalente à l'épaisseur du complexe de bardage actuel, (isolant, lattage, lame d'air, panneau) environ 20 à 22 cm;

Considérant que cette proposition allie deux avantages qui sont la légèreté du système et la continuité de l'isolation;

Considérant que le remplacement du revêtement de façade permet de rendre une identité au bâtiment « L » en alliant esthétique, sobriété et efficacité énergétique;

Considérant qu'en termes d'esthétique, les tonalités, les diverses expressions de relief, de verticalité, d'horizontalité que présentent le bâtiment « L » aujourd'hui expriment le besoin de retrouver une composition équilibrée;

Considérant que les deux pignons légèrement saillants par rapport au plan des façades principales et la corniche saillante également couvrent et encadrent le plan des façades principales;

Considérant qu'il a été fait le choix de révéler ces composantes pour guider la composition des façades;

Considérant que l'escalier façade Est est supprimé; qu'il n'est pas indispensable puisque le logement auquel il est relié a son accès via le hall d'entrée; qu'au contraire, il est source de problèmes et engendre des difficultés en termes d'isolation, de revêtement, ...

Considérant que pour retrouver harmonie et équilibre, le choix d'une base monochrome de teinte claire a été fait; que sur cette base, de par leur position, leur épaisseur et leur débord, la corniche et les pignons se distinguent naturellement; qu'à l'est comme à l'ouest, ils encadrent la partie centrale de la composition; qu'au sud c'est le jeu des baies carrées qui anime la partie centrale et au nord ce sont les larges ouvertures vers la vallée soulignées pas les balcons ton sur ton;

Considérant que les châssis sont conservés et que les caissons des volets sont supprimés ; que des aérateurs sont intégrés au niveau des vitrages ; que leur position en retrait, dans le plan intérieur du mur de façade, crée une ombre portée qui protège du soleil au sud et atténue la vue des aérateurs ;
Considérant que liés à l'isolation des balcons, la fixation et la hauteur des garde-corps sont à adapter ; que pour ce faire, les garde-corps seront démontés et transformés en atelier et ensuite reposés ;
Considérant que les escaliers et les murets en façade ouest et nord ainsi que le soubassement façade sud sont parés de pierre naturelle et s'apparentent à un socle, ce qui assoit le bâtiment dans son contexte ;
Considérant que l'avis du SIAMU a été sollicité et que cet avis est favorable moyennant le respect de 3 conditions dont il y a lieu de tenir compte lors de la mise en œuvre du projet ;
Considérant que, de manière générale, le projet tel que présenté s'intègre dans son contexte urbanistique, ne perturbe pas les caractéristiques urbanistiques de la zone, améliore sensiblement les performances énergétiques, la sécurité et l'esthétique de ce bâtiment et rencontre la notion de bon aménagement des lieux;
Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,
Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 14/07/2021
objet n° 03

Dossier 16-45905-2021 – Article 177 du CoBAT - Enquête n° 143/21
Demandeur : Lycée Français Jean Monnet – Monsieur Ben Gharbia Ghania
Situation : Avenue du Lycée Français 9
Objet : Installer un abri à vélos à proximité de l'accès sud

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45905-2021 introduite auprès de Urban Brussels, par le Lycée Français Jean Monnet;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Installer un abri à vélos à proximité de l'accès sud sur le bien sis Avenue du Lycée Français 9;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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 – zone de cours et jardin, en ce que la demande prévoit l'aménagement d'un espace de stationnement pour vélos;
- application de la prescription 25.6. du PRAS qui prévoit ce qui suit: " En cas de désaffectation d'une voirie, les actes et travaux y relatifs respectent les prescriptions applicables à l'une des zones qui la bordent, moyennant mesures particulières de publicité." que cet article s'applique au cas présent;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/06/2021 au 02/07/2021 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 :

21/01/2021 : dépôt de la demande auprès de URBAN;

04/05/2021 : accusé de réception d'un dossier complet

18/06/2021 au 02/07/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/07/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 24/06/2021 et sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

Considérant que la demande porte sur l'installation d'un abri vélo de 24 emplacements jouxtant l'entrée sud du site scolaire;

Considérant que la parcelle est située en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03 Mai 2001, que le projet en lui-même s'implante par contre sur une surface considérée comme voirie par le PRAS;

Considérant que la prescription 25.6. du PRAS prévoit ce qui suit: " *En cas de désaffectation d'une voirie, les actes et travaux y relatifs respectent les prescriptions applicables à l'une des zones qui la bordent, moyennant mesures particulières de publicité.*" que cet article s'applique au cas présent;

Que par conséquent il sera considéré qu'il est fait application des prescriptions de la zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au présent projet même si il n'est pas directement couvert par cette zone;

Considérant que l'abri vélo proposé à une dimension de 15m35 sur 2m54 et une hauteur variable de 2m43 à approximativement 1m20;

Considérant que sa configuration ne permet pas efficacement de protéger les vélos contre les intempéries, que cependant au vu du caractère temporaire de l'installation en attendant un réaménagement complet des entrées ce genre d'abri vélo est suffisant;

Considérant l'implantation de l'abri en zone de cours et jardin, créant une dérogation à l'**article 12 du Titre I du RRU** du fait que le stationnement y est normalement interdit;

Considérant que les 24 emplacements vélos proposés tendent à répondre à une partie du besoin des élèves du lycée afin de favoriser les modes de transport doux, que l'installation comme précisé ci-dessus est temporaire et qu'elle devra être retirée après 24 mois;

Considérant ainsi que la dérogation à l'**article 12 du Titre I du RRU** est acceptable;

Considérant que le terrain concerné par le projet devra être remis à son état initial suite à la fin de validité du permis;

Considérant de tout ce qui précède, que cela ne porte pas préjudice au bon aménagement des lieux;

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

Avis FAVORABLE

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 14/07/2021
objet n° 04

Dossier 16-45741-2021 - Enquête n° 136/21

Demandeur : Monsieur Olivier Wartowski

Situation : Rue Robert Scott 37

Objet : mise en conformité une extension construite en façade arrière au rez-de-chaussée et l'agrandissement de ce logement au sous-sol;

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45741-2021 introduite, en date du 19/02/2021, par Monsieur Olivier Wartowski;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une extension construite en façade arrière et l'extension du logement au rez-de-chaussée vers le sous-sol sur le bien sis Rue Robert Scott 37;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°15 – Profondeur qui prescrit "*§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain*", en ce que la profondeur de la véranda dépasse les limites imposées par le Règlement Régional de l'Urbanisme ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : /

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

19/02/2021 : dépôt de la demande;

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

26/05/2021: réception des compléments;

26/05/2021 +1j (à calculer) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

15/06/2021 : accusé de réception d'un dossier complet ;

14/06/2021 au 28/06/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/07/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre fermé avec des jardins verdurisés, situés en intérieur d'îlot;
- Dans ce quartier, la rue Robert Scott est une voie présentant une importante déclivité et se situant dans la perspective de la place Emile Danco. Elle est bordée par des maisons résidentielles s'implantant en recul par rapport à l'alignement;
- La maison n°37 sur laquelle porte la demande présente :

- un gabarit R+2+toiture à versants ;
- une zone de recul verdurisée, bordée par un muret en maçonnerie;
- un rez-de-chaussée construit sur quasi la totalité de la parcelle;
- Cette maison a été construite suite au permis octroyé 16-1357-1924;
- Bien qu'elle ne soit pas reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier, elle présente des caractéristiques architecturales patrimoniales;
- Le permis 16-13987-1948 a été octroyé pour la construction d'une seconde annexe en façade arrière ; les plans introduits montrent que la toiture plate de la maison a été changée en toiture à deux versants;
- Suite à ce permis, le bien n'a fait l'objet d'aucune nouvelle demande de permis;
- Le 31 Juillet 2020, un signalement a été envoyé au demandeur concernant les actes et travaux effectués sans permis, à savoir la construction d'une véranda et la modification d'une baie;
- La maison de droite (n°35) et la maison de gauche (n°41) présentent un gabarit R+1+toiture à versants. Elles ont une hauteur plus petite que la maison faisant l'objet de la demande;

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

- Mettre en conformité les actes et travaux effectués entre 1996 et 2004 dans l'appartement situé au rez-de-chaussée, à savoir la construction d'une véranda en façade arrière et l'agrandissement d'une baie;
- Extension de l'appartement par la construction d'un escalier liant le rez-de-chaussée au sous-sol;

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

- Le projet vise à améliorer l'habitabilité de l'appartement située au rez-de-chaussée en aménageant une véranda, en agrandissant une baie et en installant un escalier intérieur permettant de lier les espaces servants aménagés au sous-sol et les espaces de vie situés au rez-de-chaussée;
- L'appartement présentant des espaces étroits, ces actes et travaux peuvent être autorisés car ils apportent une amélioration en terme de qualité d'espace et en terme de confort;

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

- en matière de programme :
- Le projet prévoit d'aménager une buanderie et un espace de rangement dans une partie du sous-sol appartenant au demandeur;
- Pour y accéder, un escalier sera placé dans la cuisine afin de descendre directement dans le sous-sol; ce changement transforme l'appartement en un duplex;
- Cette installation peut être autorisée car elle offre des espaces supplémentaires à l'appartement, augmentant ainsi son confort;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- La parcelle a été imperméabilisée dans son entièreté, ce qui ne répond pas au bon aménagement de lieux;
- Une cour a été aménagée entre l'annexe et le mur mitoyen de droite ; elle est accessible par la véranda et la chambre;
- Afin d'améliorer l'aménagement en intérieur de parcelle et de permettre une meilleure infiltration des eaux de pluie, il y a lieu de revenir à de la pleine terre en remplaçant la cour par un aménagement paysager composé de pelouse, d'arbustes, ...;
- La zone de recul imperméabilisée sera aménagée en jardinet ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
- La baie de la chambre à coucher sera agrandie afin de respecter l'article 10 du titre II du Règlement Régional de l'Urbanisme concernant la superficie nette éclairante;
- Considérant que les châssis en bois ont été remplacés par le propriétaire précédent en châssis PVC blanc tout en maintenant les divisions et les cintrages, le PVC n'est pas un matériau pérenne ;
- Lors d'un prochain changement de châssis, il y a lieu de remplacer les châssis PVC par la menuiserie en bois tout en conservant les divisions et les cintrages qui composent la façade ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - Non-respect de l'article 4 du titre I du Règlement Régional de l'Urbanisme;
- La véranda a été construite entre le mur mitoyen de droite et l'annexe afin d'augmenter le confort de l'appartement;

- Ce volume vitré déroge à l'article 15b) du Règlement Générale de la Bâtisse (1975) qui s'appliquait déjà à l'époque de la construction de la véranda et qui s'applique encore aujourd'hui par l'article 4 du titre I du Règlement Régional de l'Urbanisme;
- Cette construction peut être autorisée car ainsi, les espaces de vie sont en enfilade avec un lien direct avec la cour aménagée en fond de parcelle;
- Les espaces de nuit sont alors aménagés dans l'annexe (toilette, salle de bain et chambre), ce qui crée une séparation claire dans l'aménagement de l'appartement;

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

- remplacer la cour par un aménagement paysager composé de pelouse, d'arbustes, de fleurs, ...;
- lors d'un prochain changement, remplacer les châssis PVC par la menuiserie en bois tout en conservant les divisions et les cintrages qui composent la façade ;

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

Avis FAVORABLE

- unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et au Règlement Générale de la Bâtisse (1975), article 15b).

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

Dossier 16-45611-2020 - Enquête n° 130/21

Demandeur : Madame Catherine de Broqueville Bizet

Situation : Rue Zandbeek 161

Objet : diviser la maison unifamiliale en deux logements et aménager une extension

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45611-2020 introduite en date du 03/12/2020, par c/o Madame Catherine de Broqueville Bizet ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser la maison unifamiliale en deux logements et aménager une extension sur le bien sis rue Zandbeek, 161 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 13 Quartier Molensteer, ayant fait l'objet d'un arrêté de type (A.R du 1959-01-31) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°IV qui prescrit "Zones de cours et jardin" du PPAS n°13 Quartier Molensteer, en ce que le projet prévoit une extension de 47 m² accolée à la construction principale dans la zone de cours et jardin. Il ne s'agit pas d'une petite dépendance isolée ni d'une villa de fond ;

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 14/06/2021 au 28/06/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

03/12/2020 : dépôt de la demande;

26/04/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

30/04/2021: réception des compléments;

15/06/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

15/06/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

14/06/2021 au 28/06/2021 inclus : enquête publique

14/07/2021 : séance publique de la Commission de concertation

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «15/06/2021» et considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise comme un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue Zandbeek se présente comme une voirie en cul-de-sac en dalles romaines. Il s'agit d'une voirie étroite tantôt bordée par des habitations tantôt par de la végétation;
- Les parcelles (Section G n°352 d et 354 f) concernées par la demande se présentent comme suit :
- La parcelle n°352d se compose d'une maison unifamiliale, d'une terrasse, d'un jardin et d'une zone de retrait latérale accueillant un chemin carrossable ;
- La parcelle n°354 f est non-bâtie. Elle est essentiellement végétalisée et se compose d'une terrasse accolée à l'habitation ;
- Le schéma des affectations du plan particulier d'affectation du sol renseigne des emprises qui ne correspondent pas aux zones d'affectation qu'il définit, signe du fait que le plan particulier d'affectation du sol envisageait pour ces parcelles des reconstructions dans la même typologie que celle qui prévaut dans le reste du quartier. Il n'en a rien été, les bâtisses originelles ayant été maintenues, rénovées et agrandies, en constituant une situation actuelle en décalage avec les zones d'implantations figurant au PPAS ;
- Dans ce contexte, la maison n°161 sur laquelle porte la demande se présente comme une vaste habitation se composant d'un portail d'entrée permettant l'accès à l'habitation et la construction voisine n°163 (ne faisant pas partie de la demande). Elle présente un gabarit R+1+T et s'implante à l'alignement. L'habitation présente une forme de L inversé. La toiture se compose de plusieurs versants et de lucarnes. Sa typologie architecturale se compose de châssis en bois brun et persiennes en bois de teintes bleues au niveau des châssis du rez-de-chaussée en façade est, de façades en brique de teinte vieux rose et d'un soubassement peint en noir, d'une toiture en tuile terre cuite de teinte noire. Plusieurs modifications au niveau des façades ont été apportées sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme :
- En façade nord, de nouvelles baies ont été ajoutées, des volets déroulants en PVC blanc ont également été ajoutés ;
- En façade sud, une porte supplémentaire a été créée et la porte existante en situation de droit a été modifiée ;
- En façade ouest, le cintrage des 5 baies du rez-de-chaussée a été modifié ;
- La maison de droite (n°153) n'est pas implantée à la mitoyenneté avec la parcelle concernée par la demande. Elle est mitoyenne à l'habitation n°151. Elle possède un gabarit rez+T, une toiture à versants en tuile terre cuite de ton rouge et des façades en brique rouge avec un soubassement en pierre naturelle;
- Le bâtiment de gauche (n°163) forme un ensemble architectural avec la maison faisant l'objet de la demande dans la mesure où le portail d'entrée principal permet d'accéder au bâtiment n°163 et qu'il présente une typologie architecturale se raccordant à celle concernée par la demande. Son architecture s'apparente à une construction de type hangar ;
- Les parcelles faisant l'objet de la demande sont densément végétalisées. La parcelle non-bâtie est pratiquement végétalisée dans son ensemble et elle est délimitée sur l'alignement par des haies vives et hautes rendant cette dernière non visible depuis l'espace public ;

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

- La subdivision de la maison unifamiliale en deux habitations distinctes;
- Le réaménagement intérieur de la partie gauche de l'ancienne maison unifamiliale;
- L'extension vers la zone de cours et jardins de la partie gauche de l'ancienne maison unifamiliale en vue d'y accueillir une cuisine et une salle à manger d'une superficie de 47 m². L'extension est prévue en bois et les châssis sont en aluminium noir ;
- L'aménagement d'une terrasse jouxtant l'extension vers le jardin ;
- La régularisation des différentes modifications apportées aux façades ;

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

- Le programme du projet consiste en la division de l'habitation unifamiliale en 2 maisons distinctes ;

- Le gabarit de la construction est inchangé dans la mesure où l'intervention vise essentiellement à modifier l'intérieur de l'immeuble et à créer une extension sur un niveau au niveau de la façade nord;
- La typologie architecturale du bien est en partie modifiée par la création d'une extension à l'expression architecturale plus contemporaine;

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

- Le bâti de cette extrémité sans issue de la rue Zandbeek constitue un micro-cadre au caractère particulier alors que le plan particulier d'affectation du sol y prévoyait des constructions à front de la rue Steenveld, voirie sans issue ;
- La situation existante ne répondant pas à l'objectif de typologie du plan particulier d'affectation du sol ne met pas en péril le paysage de la rue Steenveld, et ce d'autant plus qu'il s'agit de constructions antérieures à l'approbation du plan particulier d'affectation du sol, ces constructions apparaissant clairement sur l'orthophotoplan de 1944, soit le plus ancien qui est disponible ;
- De manière générale, la division de cette habitation en deux habitations distinctes peut s'envisager dans la mesure où elle dispose de proportions généreuses et n'entraîne pas une modification significative de la typologie architecturale du bien.
- Toutefois, l'habitation pour laquelle l'extension en bois est prévue se compose de deux chambres au niveau du 2^{ème} étage ne répondant pas aux normes minimales d'habitabilité du fait de l'insuffisance d'éclairage naturel pour chacune des chambres. L'une des chambres présente une configuration intérieure peu qualitative du fait de la présence d'un escalier menant aux combles ;
- L'extension en bois prévue en façade nord permet de développer des espaces de vie en relation directe avec le jardin. Toutefois, cette extension hypothèque le possible développement de la parcelle sur laquelle elle s'implante. Elle présente une typologie architecturale plus contemporaine que l'immeuble visé par la demande ce qui entraîne un contraste. Elle n'est visible depuis l'espace public que sur une partie dans la mesure où une haie vive est présente le long de l'alignement. L'extension qui s'étend sur une hauteur de 3,20 m dépasse légèrement la haie ce qui rend légèrement perceptible sa longueur;

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

- En matière de dérogation au Titre II du RRU :
- Dérogation à l'art.10 : les chambres du 2^{ème} étage présentent un éclairage insuffisant. De plus, l'aménagement de la chambre jouxtant la salle de bain se compose d'un escalier rendant son utilisation peu fonctionnelle ;
- en matière de programme :
- la division de l'habitation en 2 habitations distinctes se justifie au regard des proportions généreuses qu'offre ce bâtiment;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- L'extension qui s'étend sur un niveau sur une hauteur de 3,20 m permet d'offrir une hauteur sous-plafond répondant aux normes minimales d'habitabilité.
- La hauteur de cette extension est toutefois limitée et elle est peu perceptible depuis l'espace public.
- En ce qui concerne l'implantation, le développement d'une extension et d'une terrasse sur la parcelle non-bâtie hypothèque cette parcelle;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- La création d'une terrasse et d'une extension en zone de cours et jardin réduit les dimensions de ce dernier ;
- Au regard des proportions généreuses de la parcelle non-bâtie accueillant de la végétation, l'extension et la terrasse de dimensions réduites, ces interventions ont un impact limité sur le jardin et sur la végétation ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- le projet ne prévoit pas de garage ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- les eaux d'égouttage se raccorde aux réseaux d'égouttage existants. Le projet ne prévoit pas de citerne d'eau de pluie qui permettrait de compenser une partie de l'imperméabilisation du jardin;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
- La typologie architecturale contemporaine de l'extension entraîne un contraste avec l'expression architecturale de l'habitation.

- Toutefois, l'usage du bois comme bardage permet à l'extension de s'inscrire dans le paysage végétal de la parcelle sur laquelle elle s'implante.
- Son expression architecturale est visuellement réduite en raison de sa position en façade nord et derrière une haie vive.

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,
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS :
- L'aménagement d'une extension en zone de cours et jardin de dimensions réduites ne génère pas d'impact significatif sur cet espace.
- De plus, l'expression architecturale de cette extension tend à se raccorder au caractère végétal de cette parcelle ;
- Dans le contexte du micro-cadre pré-décrit, la dérogation s'accorde au lieu et est donc acceptable, pour toutes les raisons évoquées ci-avant ;
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
- La division de l'habitation en deux habitations s'envisage au regard des dimensions de l'habitation qui permettent aisément de subdiviser cette dernière en deux.
- Toutefois, l'aménagement des deux chambres du 2^{ème} étage est peu qualitatif et ne répond pas aux normes minimales d'habitabilité ce qui est paradoxale compte tenue des proportions généreuses du séjour ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire) :
- La division de cette dernière en 2 entraîne peu de modifications par rapport à la typologie architecturale de ce bien.
- Toutefois ; les modifications apportées aux façades nord, sud et ouest ont modifié la typologie du bien par la suppression des cintrages des baies, de portes et l'ajout de volet électrique.
- Quant à l'extension, son expression architecturale est en accord avec le paysage végétal de la parcelle mais elle est en contraste avec celle du bien.
- Sa localisation à l'arrière de l'habitation, en zone de cours et jardin et derrière une haie réduit sa visibilité et l'impact visuel entre l'immeuble accueillant deux logements et l'extension ;

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

- supprimer la dérogation à l'éclairage naturel des chambres du 2^{ème} étage de l'habitation accueillant l'extension en bois par exemple en ajoutant des fenêtres de toit sur les pans de toiture latéraux ;
- prévoir un aménagement plus fonctionnel pour les chambres du 2^{ème} étage ;
- Prévoir une citerne d'eau de pluie ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles visent à répondre au bon aménagement des lieux ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne modifient pas les options du projet ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les chambres doivent répondre aux normes minimales d'habitabilité et inscrire le projet dans une démarche durable;
- de supprimer une dérogation de 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;

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol (PPAS n°13) , article IV 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 14/07/2021
objet n° 06

Dossier 16-45745-2021 - Enquête n° 000/19

Demandeur : Monsieur Yves Antoine Carré

Situation : Rue de la Mutualité 143

Objet : créer une extension arrière du bâtiment de +/- 9,80m au 1er étage et 2ème étage + modification arrière de la toiture;

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45745-2021 introduite, en date du 19/02/2021, par Monsieur Yves Antoine Carré;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à créer une extension arrière du bâtiment de ±9,80m au 1er étage et 2ème étage + modification arrière de la toiture sur le bien sis Rue de la Mutualité 143;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6- Toiture qui prescrit "*La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade*", en ce que la lucarne s'implante sur toute la largeur de la façade arrière;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2021 au 24/06/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : /

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

19/02/2021 : dépôt de la demande;

09/06/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/06/2021 au 24/06/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/07/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat dense, construit en ordre fermé continu, au parcellaire étroit;
- Dans ce quartier, ce tronçon de la rue de la Mutualité se caractérise par son tissu bâti construit à l'alignement et composé essentiellement de maisons de maître résidentielles;
- La parcelle cadastrée division 1, Section B, n°239y6, sur laquelle porte la demande présente :
 - une différence de niveau de près d'un étage entre le niveau de la rue et celui du jardin;

- deux parties bâties, à savoir:
 - Une maison unifamiliale implantée à l'alignement, composée de deux pièces en enfilade, avec un jeu de plein et de vide en façade avant. Elle présente un gabarit R+2+toiture à versants. Le niveau du jardin est plus haut que le niveau de la rue, une cour a été aménagée au rez-de-chaussée avec un escalier permettant accéder au niveau du jardin;
 - Une annexe, accessoire à la maison principale, a été implantée en fond de parcelle ; elle présente un gabarit R+1+toiture à versants ; une chambre avec sa salle de bain privée a été installée au rez-de-chaussée et sous les combles ; un salon a été aménagé au premier étage ; cette annexe présente une façade d'époque ayant des caractéristiques patrimoniales;
- L'annexe a été construite suite au permis octroyé 16-1851-1925 afin d'aménager un atelier au rez-de-chaussée et deux chambres au premier étage. A cet époque, la maison principale n'était pas encore construite;
- Le permis octroyé 16-5708-1930 concerne la construction d'un refuge R + toiture plate, en intérieur d'îlot, devant d'annexe;
- La maison principale a été construite suite au permis octroyé 16-8405-1934, il s'agissait d'une maison mixte, avec un magasin au rez-de-chaussée et deux appartements aux étages ; les combles n'étaient pas aménagés ; une cour a été installée en façade arrière, avec un escalier afin de monter au niveau du jardin ; chaque appartement dispose d'une terrasse aménagée en façade arrière;
- Le permis 16-28173-1977 a été délivré pour la transformation de la façade avant au rez-de-chaussée;
- Le permis 16-43330-2017 concerne la mise en conformité du changement d'affectation effectué dans l'annexe et l'extension de maison principale en façade arrière. Ce permis a été octroyé, toutefois une partie des travaux n'a pas été mise en œuvre (extension de la maison principale) ; le permis étant périmé, la demande introduit une nouvelle demande afin de relancer la procédure;
- La maison voisine de droite (n°141) présente un gabarit plus important en hauteur et une profondeur similaire à la maison sur laquelle porte la demande;
- La maison de gauche (n°145) présente une hauteur de façade similaire à celle sur laquelle porte la demande ; toutefois, elle présente une profondeur de bâtisse nettement supérieure au rez-de-chaussée et aux étages;

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

- Démolition de la façade arrière jusqu'au mur porteur intérieur afin de créer une extension de la maison principale de 3 mètres en profondeur sur toute la largeur de celle-ci;
- Création d'une nouvelle façade arrière, très vitrée, ouverte vers le jardin;
- Création d'un coin repas au rez-de-chaussée et d'une chambre au premier étage;
- Installation d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture;

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

- Le programme consiste à l'ajout d'un espace de vie et d'une chambre supplémentaire;
- Le gabarit de la maison est agrandie en profondeur et en hauteur sans toutefois dépasser le profil du bâtiment voisin le plus profond;
- L'aménagement de grandes baies et fenêtres modifiera l'aspect esthétique de la façade arrière;

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

- Le projet prévoit l'extension arrière de la maison ainsi que l'installation d'une lucarne dans le but d'aménager une chambre supplémentaire et une salle à manger ;
- Ces modifications répondent au bon aménagement des lieux et qu'aux normes d'habitabilité ;
- Considérant que la parcelle est étroite, ce projet peut s'envisager car il permet d'augmenter le confort des habitants ;

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

- en matière de programme :
- Les espaces de vie se situent au rez-de-chaussée, cependant il n'y a pas de salle à manger, seulement une cuisine de 10m² et un salon de 25,20m²;
- Grâce à l'extension, un coin repas de 14,00m² sera créé, apportant ainsi une meilleure fluidité l'aménagent intérieur et un meilleur confort dans les espaces de vie;
- Une chambre de 14,00m² sera aménagée au premier étage, permettant ainsi de transformer la seconde chambre en un dressing de 10,00m²;
- Ces aménagements apportent une amélioration à la situation existante et répondent au bon aménagement des lieux;
- en matière d'implantation et de gabarit :

- Des colonnes rectangulaires seront placées au rez-de-chaussée, au droit des murs mitoyens afin de soutenir l'extension aux étages, tout en respectant l'aménagement existant effectué en façade arrière;
- L'extension créée, au rez-de-chaussée et au premier étage, sera en structure bois et s'alignera à la maison la plus profonde. Cela permet de réduire la surface du mur mitoyen en attente. Une rehausse du mur mitoyen droit de 5,48 m de hauteur sera nécessaire, vu que la maison droite est moins profonde que la maison de gauche;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage:
- La toiture plate de l'extension ne sera pas accessible afin de respecter l'article 678 du Code civil;
- Toutefois, il y a lieu d'apporter une finition esthétique cette toiture comme une toiture verte ou des gravillons afin de permettre une meilleure infiltration de l'eau ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
- La façade arrière sera complètement isolée et revêtue d'un crépis blanc;
- Les nouvelles baies (3,87 m) et les fenêtres seront en aluminium de ton gris anthracite;
- Un escalier métallique sera placé au rez-de-chaussée afin de créer un lien direct entre les espaces de vie et le jardin;

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 :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
- La lucarne prévue par la demande, sera construite sur toute la largeur de la façade arrière afin d'apporter plus de hauteur et de lumière à la chambre située sous les combles;
- Cette installation peut s'envisager car elle contribue au respect des normes d'habitabilité et permet d'augmenter la superficie habitable sous les combles;

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

- aménager une finition esthétique (toiture végétale ou gravillons) sur la toiture plate de l'extension;

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

Avis FAVORABLE

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 14/07/2021
objet n° 07

Dossier 16-45735-2021 - Enquête n° 000/19

Demandeur : Monsieur Frédéric Verbaeys et Madame Eunice James

Situation : Avenue Brugmann 613

Objet : Transformer un immeuble de rapport en commerce (centre d'esthétique et spa) et deux logements;

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45735-2021 introduite, en date du 12/02/2021, par Monsieur Frédéric Verbaeys et Madame Eunice James;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Transformer un immeuble de rapport en commerce (centre d'esthétique et spa) et deux logements sur le bien sis Avenue Brugmann 613;

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

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°12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : /

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

12/02/2021 : dépôt de la demande;

15/06/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

14/06/2021 au 28/06/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/07/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 15/06/2021 et sera émis au cours de la procédure;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande, se caractérise par un habitat implanté en ordre fermé, soit à l'alignement, soit en recul par rapport à la rue;
- Dans ce quartier, l'avenue Brugmann est un axe structurant, bien desservie par les transports en commun (tram 92 et tram 4), bordée de maisons mitoyennes et d'immeubles à appartements construits à l'alignement;
- La maison de rapport n°613 sur laquelle porte la demande a une typologie de maison de Maître, présentant :
 - un gabarit R+2+toiture à versant,
 - un rez-de-chaussée qui occupe l'entièreté de la parcelle;
 - une annexe à toiture plate sur deux niveaux (1er et 2^{ème} étage), située en façade arrière et le long du mur mitoyen de gauche;
- La maison a été construite avant 1932. Elle montre de belles caractéristiques architecturales et patrimoniales;

- Depuis, elle a subi plusieurs transformations au niveau du rez-de-chaussée, suite aux changements d'affectation (permis 16-9814-1936 et permis 16-1345-1946);
- Le permis octroyé 16-17029-1953 concernait la transformation de la maison en vue d'installer une banque (au sous-sol et au rez-de-chaussée) et un logement (cinq chambres) aux étages;
- A cette époque, les plans introduits montrent un aménagement comme suit:
 - le sous-sol a été agrandi en vue d'aménager une chambre forte et un local archive. Cela a créé une séparation nette entre ces locaux et les espaces communs du logement. Un hall contenant un escalier privé, accessible par la banque, a été aménagé dans cette extension;
 - le rez-de-chaussée a été agrandi par la construction d'une annexe de 12,83 m de profondeur et de 3,38 m de largeur, s'implantant le long du mur mitoyen de gauche. Le reste de la parcelle a été aménagé en cour anglaise;
 - le 1^{er} et le 2^{ème} étage ont été agrandis par la construction d'une annexe 5,06 m de profondeur sur 4,44 m de largeur. Elle contient les espaces servants du logement;
 - les combles contiennent trois locaux aménagés pour le logement;
- Le permis 16-29873-1986 a autorisé l'agrandissement de la banque par l'extension du rez-de-chaussée sur toute la parcelle (suppression de la cour);
- Le permis octroyé 16-35047-2001 concernait l'aménagement d'enseigne et publicité pour l'installation d'une nouvelle banque KBC;
- Suite à ce permis, le bien n'a pas fait l'objet d'une nouvelle demande de permis;
- Cependant, les plans introduits de la situation existante, montrent des différences par rapport à la situation de droit:
 - le sous-sol ne contient plus d'espace commun pour le logement. A la place, un local technique, un escalier en colimaçon, une cave et un nouveau couloir, y ont été aménagés. Un espace de stockage a été aménagé à la place du local archive ; les murs de la chambre forte, de l'espace de stockage et de la cave ont été agrandis à 80 cm d'épaisseur;
 - le rez-de-chaussée, affecté au commerce de service (banque) ne présente plus de mur porteur. A la place, des colonnes et des poutres, permettant une flexibilité d'aménagement, ont été installées;
 - le 1^{er} étage est affecté au commerce de service, tout en conservant l'aménagement intérieur comme en situation de droit;
 - le 2^{ème} étage et les combles sont restés inoccupés;
- La maison de droite (n°611) présente un gabarit similaire à la maison faisant l'objet de la demande. Elle est reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier;
- La maison de gauche (n°615) présente un gabarit R+2+toiture plate. Sa corniche est légèrement plus basse que la maison n°613;

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

- Installation d'un SPA sur une partie du sous-sol et au rez-de-chaussée;
- Aménagement d'un appartement deux chambres au 1^{er} étage;
- Aménagement d'un duplex trois chambres au 2^{ème} étage et sous les combles;
- Création d'une vitrine en façade avant;
- Installation de terrasses en façade arrière;

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

- Le projet vise à rétablir un programme mixte dans la maison de rapport, tout en augmentant l'unité de logement;
- Pour ce faire, une adaptation intérieure sera effectuée par la démolition de cloisons ; afin de répondre aux normes d'habitabilité, les fenêtres seront agrandies, une lucarne et des terrasses seront installées;
- Le spa présente un aménagement cohérent qui s'intègre à la maison et n'a pas d'incidence sur les espaces communs (logement), situés au sous-sol ; considérant la profondeur du rez-de-chaussée, il y a lieu d'aménager des coupoles en toiture afin d'optimiser l'apport en lumière naturelle;
- L'aménagement proposé pour les appartements respecte les normes d'habitabilité;
- Toutefois, la demande ne propose pas de local poubelle et présente un espace de stationnement vélo dans le hall d'entrée ; les terrasses aménagées en toiture sont incohérentes par rapport aux logements proposés ;
- Il y a lieu de revoir la dimension de la terrasse implantée au 1^{er} étage et d'aménager un local vélo facilement accessible qui respecte les normes imposées par le Règlement Régional de l'Urbanisme;

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

- en matière de programme :

- Concernant le commerce :
 - un changement d'affectation sera effectué au rez-de-chaussée et au sous-sol en vue d'installer un spa;
 - un escalier implantés au sous-sol et accessible que par le commerce, permettra d'accéder aux locaux réservés au commerce;
 - une entrée, réservé au commerce, sera placée sur la partie droite de la façade avant;
 - Le spa présente un aménagement cohérent, offrant des espaces de qualité ; toutefois, le rez-de-chaussée présentant une profondeur importante, il y a lieu d'aménager des coupoles en toiture afin d'optimiser l'apport en lumière naturelle;
- Concernant les logements :
 - un hall d'entrée, réservé aux logements, sera aménagé en façade avant avec un escalier distribuant les étages;
 - les espaces communs seront aménagés au sous-sol en façade avant, séparés des locaux réservés au commerce;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- Une lucarne sera aménagée sur le versant arrière de la toiture afin d'apporter de la lumière naturelle et de la hauteur sous les combles ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- L'appartement (deux chambres) situé au 1^{er} étage, bénéficie d'une terrasse de 11,1m² et d'une terrasse en bois de 33,5m² aménagée en intérieur de parcelle;
- Une terrasse et une toiture verte seront installées sur les toitures plates des annexes situées en façade arrière:
- Bien que le projet respecte le Code civil concernant les vues directes, les dimensions proposées pour la terrasse en bois sont trop importantes ; Considérant que l'intérieur d'îlot est déjà fort dense, la présence de personnes sur cette toiture affecterait l'intimité des voisins et générerait des nuisances sonores, il y a lieu de limiter la profondeur de cette terrasse en bois à 5 m maximum;
- Le duplex bénéficiera :
 - d'une terrasse en bois de 10,5m² ; une toiture verte avec 1,90 mètre de largeur, sera installée le long de la terrasse afin d'éviter les vues directes;
 - d'un balcon, aménagé en façade arrière et accessible par la cuisine ; il présente une profondeur de 2,43 mètres, ce qui réduit l'apport en lumière naturelle de la chambre aménagée au 1er étage ; il y a lieu de réduire la profondeur de ce balcon à 1m afin de permettre à la chambre située au 1^{er} étage de bénéficier d'un apport en lumière naturelle acceptable ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- Aucun espace de stationnement n'est prévu par la demande; toutefois, cette parcelle est très bien desservie par les transports en communs (bus 98 et 43, tram 4 et 51);
- Le projet ne prévoit pas de local vélo, il propose un hall d'entrée présentant un couloir qui a la capacité de stationner trois vélos ; un emplacement, pour stationner deux poussettes, sera placé derrière la porte d'entrée;
- Un local vélo est nécessaire pour cet immeuble de rapport car le couloir pour le stationnement vélo est également la sortie de secours pour le commerce en cas d'incendie;
- Il y a lieu d'aménager un local vélo pouvant abriter minimum 2 vélos et respectant l'article 17 du titre II du Règlement Régional de l'Urbanisme ; ce local doit être indépendant et facilement accessible, sachant qu'un vélo occupe au minimum 2m² d'espace;

Quant aux autres aspects propres à la demande :

- Afin de rendre les combles habitables, la toiture inclinée sera isolée, quatre fenêtres de toit seront installées sur le versant avant de la toiture et une sur le versant arrière;
- Concernant l'esthétique de la maison :
 - La menuiserie de la façade avant sera remplacée par des châssis bois (ton foncée);
 - De nouvelles baies (châssis pvc blanc) seront placées en façade arrière;
 - Une nouvelle devanture en bois sera installée afin de créer une vitrine et entrée pour le commerce ;
- Ces installations peuvent être autorisées car elles respectent la typologie architecturale de la maison;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - application de la prescription générale 0.12. du PRAS - modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ;
- L'appartement de 5 chambres, autorisé en 1953, sera divisé en deux logements;
- Le projet propose d'aménager :
 - un appartement (2 chambre) au premier étage où les espaces de vie se situent en façade avant et les espaces de nuit sont implantés en façade arrière;
 - un duplex (3 chambres) au 2ème étage et au sous les combles où les espaces de vie se situent au 2ème étage avec une chambre et une salle de bain et les espaces de nuit sont implantés sous les combles (deux chambres et une salle de bain);
- L'aménagement proposé pour les logements respecte les normes d'habitabilités imposé par le Règlement Régional de l'Urbanisme;

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

- aménager des coupoles sur la toiture plate afin d'apporter de la lumière naturelle au rez-de-chaussée;
- limiter la terrasse en bois aménagée au 1er étage à une profondeur de 5 m maximum;
- limiter la profondeur du balcon à 1 mètre;
- aménager un local vélo indépendant et facilement accessible, pouvant abriter au minimum 2 vélos, sachant qu'un vélo occupe au minimum 2m² d'espace;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne porte que sur le local vélo et la terrasse en bois;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet permet de respecter l'article 17 du Règlement Régional de l'Urbanisme et l'intimité du voisinage;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, – 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 14/07/2021
objet n° 08

Dossier 16-45614-2020 - Enquête n° 129/21

Demandeur : Madame Alessandra Gérard

Situation : Avenue des Aubépinés 13

Objet : construire une piscine extérieure de 56m² (margelles comprises)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45614-2020 introduite, en date du 11/12/2020, par Madame Alessandra Gérard ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une piscine extérieure de 56m² (margelles comprises) sur le bien sis Avenue des Aubépinés 13 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis&ter (AR.10.06.1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.3– Implantation qui prescrit "Dans la zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée à (hors sol) 1/6 de la superficie nette de la parcelle (OS : 16,66 %)", en ce que suite à la construction de la piscine, le taux d'occupation hors sol est de 18% ;
 - non-respect de l'article n°13.0 – Zones de jardins qui prescrit "il est autorisé de construire un chalet de jardin de 6m² maximum, avec une hauteur de corniche de 2m maximum. La toiture sera à deux versants avec une pente de maximum 30°. Il sera implanté à minimum 2,50 m des limites parcellaires pour les parcelles à front de voirie. Pour les implantations au-delà de 40m de l'alignement, cette distance est portée à 5m, il en va de même pour la construction de la piscine", en ce que l'abri de jardin a une surface supérieure à 6m² et est implantée à 1,42 m de la limite parcellaire ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

11/12/2020 : dépôt de la demande;

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

15/06/2021 : accusé de réception d'un dossier complet ;

14/06/2021 au 28/06/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/07/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement joint à la demande :

les sources lumineuses doivent être dirigées vers le sol et se composer de LED de couleur ambrée ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Dans le quartier résidentiel dans lequel se situe la demande, les villas sont implantées en recul, sur des terrains délimités par des haies vives ;
- L'avenue est bordée d'arbres d'alignement ;
- Ce tronçon comporte des villas jumelées et la maison sur laquelle porte la demande est accolée au n°11 ;
- Cette maison, construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-9911-1922 a fait l'objet demande de permis, n° 16-42662-2016, qui a octroyé une rénovation et extension ainsi que la construction d'une piscine et dont la demande pour la piscine a été retirée en cours de procédure. Le permis d'urbanisme n'a jamais été mis en œuvre et est de ce fait, périmé;
- Une demande de permis d'urbanisme n° 16-45109-2020 pour la construction d'une piscine de 43,20m² a été déclarée caduque en raison du délai des 6 mois dépassé afin de compléter sa demande suite à l'attestation de dossier incomplet ;
- D'après les photographies aériennes, disponibles sur le site de Bruciel, une cabane de jardin existe déjà, et ce après 1996, dans des dimensions dépassant les limites autorisées par le PPAS ;
- la zone de recul a été significativement modifiée au droit du garage, couverte de graviers et ce, sur une plus grande largeur (plus de 4m au lieu de 2,5m) et le revêtement de toiture a été remplacé par des tuiles de ton noir ;
- La maison mitoyenne, jumelée de droite, de même gabarit et typologie, a quant à elle conservé son revêtement de toiture. Cette parcelle comporte une piscine au niveau du jardin;

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

- Le programme prévoit la construction d'une piscine de plus d'un peu plus de 56m², margelles comprises;
- La demande porte également sur la mise en conformité du cabanon existant avec intégration des machineries de la piscine,
- Considérant les aménagements au niveau de la toiture ainsi que de la zone de recul, la demande devrait également porter sur une mise en conformité ;

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

- Les actes et travaux proposés sont acceptables pour autant des reculs plus importants par rapport aux limites parcellaires autant pour la piscine que pour la cabane de jardin ;

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

- en matière de programme :
 - la mise en conformité de la toiture peut être envisagée, entre le gris anthracite et le noir, considérant que la tonalité du nouveau revêtement est largement représentée au niveau du contexte bâti environnant ;
 - la parcelle et le contexte environnant permettent la construction d'une piscine, à l'instar de la parcelle voisine de droite ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le taux d'emprise et d'imperméabilisation est augmenté de 5%, ce qui à l'échelle de la parcelle reste peu impactant, bien que le taux d'occupation du sol prévu par le PPAS soit dépassé de 2% environ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - en ce qui concerne la piscine :
 - sa construction ne nécessite aucune modification de terrain ni d'abattage d'arbre ;
 - l'implantation telle que prévue, à 2,5m de la limite parcellaire de droite et plus de 10m de la limite parcellaire de fond, garanti le développement de la flore latérale ainsi qu'un aménagement paysager qualitatif ;
 - en ce qui concerne la zone de recul :
 - au regard des photos aériennes de Bruciel, l'ensemble de la zone de latérale a été aménagée en espace carrossable avec des graviers ;
 - la demande porte en partie sur la réduction de cette zone latérale avec un maintien de plus de 4m au lieu des 2,50m en situation existante de droit ;
 - considérant l'importance du maintien d'une végétalisation en zone latérale, il y a lieu de revenir strictement à la situation de droit et proposer un aménagement paysager latéral sur

une bande d'une largeur de 3m minimum et tout le long de cette zone de recul latéral entre la voirie et le jardin ;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la parcelle, comporte en situation de fait, au niveau de la zone de recul des aménagements en graviers trop important et permettant le parcage de plusieurs véhicules ;
 - cette situation ne peut être acceptable et cette situation de fait doit être supprimée ;
- Quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - Les machineries sont situées au niveau du cabanon de jardin. Afin de limiter toute nuisance sonores, le cabanon doit être isolé ;
 - Il n'est pas prévu de pompe à chaleur mais un échangeur à chaleur « Zodiac » ;
 - La vidange de la piscine sera réalisée par une société de pompage ;
 - Le lavage du filtre : « filtre à cartouche Hayward – Bing vidéo » afin d'éviter le raccordement à l'égout ;
 - La piscine est pourvue d'un volet immergé automatique « Corvex » ;
 - Il est prévu, pour l'éclairage, 3 lampes d'une puissance totale de 21W. Ces sources lumineuses doivent être dirigées vers le sol et comporter des LED de couleur ambrée ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - d'autres piscine ont été octroyées dans les environs, dont la piscine située dans le jardin du n°11 (permis d'urbanisme n° 16-37438-2006) ;
 - au regard des parcelles aérées et de la faible augmentation de la surface d'emprise et imperméable (une augmentation de 5%), la demande est acceptable pour autant des reculs suffisants par rapport aux limites parcellaires mitoyennes afin de permettre le développement de la flore, tel que prévu par le PPAS ;
 - il est également à noter que la construction de cette piscine ne nécessite aucun abattage d'arbre à haute tige ;
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS :
 - Article 1.3 (implantation) :
 - Le PPAS limite l'emprise de la construction à 1/6^e de la superficie nette de la parcelle, à savoir 16%, ce qui correspond à 198,4m². Or la construction existante à un taux d'occupation de 15%, proche de la limite autorisée, ne laissant que peu de possibilité pour toute autre construction directement liée à l'affectation de jardin ;
 - Cependant le plan particulier d'affectation du sol 48bis&ter n'est pas clair et peut susciter plusieurs interprétations :
 - Il dit clairement que les piscines sont envisageables en zone de jardin,
 - Il dit clairement que l'emprise des constructions en zone aedificandi est limitée à 1/6ième ou 1/7ième de la superficie de la parcelle,
 - Il ne dit pas que la zone de cours et jardins constitue le pourtour de la zone aedificandi (hormis zone de recul) augmenté du solde non bâti de la zone aedificandi.
 - De ce fait, au regard de l'implantation proposée, seule la partie de piscine en zone aedificandi doit être prise en compte dans le calcul final de l'emprise, à savoir 24m², portant ainsi l'emprise totale à un taux de 17% ;
 - Par rapport aux dimensions de la parcelle concernée par la demande et des parcelles environnantes, un dépassement d'1% de cette limite, n'est pas susceptible de nuire fondamentalement aux qualités paysagères défendues par le PPAS ;
 - Considérant par ailleurs que la construction de cette piscine, et ce malgré ces mêmes éléments, avait été octroyée dans le permis d'urbanisme précédent, le léger dépassement est admissible ;
 - Article 13.0 (zone de jardin) :
 - Le cabanon existant en situation de fait à une dimension de 19m² et est implanté à 1,42m de la limite parcellaire de gauche ;
 - Ce cabanon ayant été installé postérieurement à l'entrée en vigueur des versions antérieures du PPAS actuel ;

- Cependant, considérant que la surface reste limitée par rapport aux dimensions de la parcelle et au regard de l'importante végétation entre la cabane et la limite parcellaire de gauche, le positionnement tel qu'existant en situation de fait, peut être mis en conformité ;

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

- revoir l'aménagement de la zone de recul en réduisant l'accès latéral au droit du garage et en garantissant une bande de 3m de large de zone plantée à partir de la limite mitoyenne de gauche sur une profondeur allant de la voirie au jardin, tel que proposé au niveau du permis d'urbanisme n° 16-42662-2016;
- indiquer le positionnement des machineries en plan ainsi que l'isolation acoustique à mettre en œuvre ;

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'aménagements extérieurs et d'indications au niveau des plans;
- de répondre à une objection sur la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit répondre aux dispositions en vigueur et en ce que les nuisances sonores doivent être limitées ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

- avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 9 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de la dérogation au plan particulier d'affectation du sol, articles n°1.3 et n°13.0 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 14/07/2021
objet n° 09

Dossier 16-45846-2021 - Enquête n° 137/2021

Demandeur : S.P.R.L.U. CABINET PEDIATRIQUE LES P'TITS LOUPS c/o Madame Karin Mathé

Situation : Rue des bigarreux 33 - 35

Objet : mettre en conformité l'unification des deux habitations 33 et 35 pour former une maison, l'aménagement d'un cabinet médical accessible depuis le n° 35, l'extension en façade arrière de la maison; projet de démolition et de reconstruction du garage implanté dans le talus avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45846-2021 introduite, en date du 02/04/2021, par la S.P.R.L.U. CABINET PEDIATRIQUE LES P'TITS LOUPS c/o Madame Karin Mathé ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'unification des deux habitations 33 et 35 pour former une maison, l'aménagement d'un cabinet médical accessible depuis le n° 35, l'extension en façade arrière de la maison; projet de démolition et de reconstruction du garage implanté dans le talus avant sur le bien sis Rue des bigarreux 33 – 35 ;

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° 5 - QUARTIER DU KRIEKENPUT - approuvé par AR le 06/06/1953, et y déroge ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale 0.7.1. du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone);
- 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);

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 :
 - art. I : zone de recul ;
 - art. III,D : implantation ;
 - art. III, G : toiture ;
 - art. III, H : matériaux de façades ;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

02/04/2021 : dépôt de la demande;

+1j (17/05/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

15/06/2021 : accusé de réception d'un dossier complet

14/06/2021 au 28/06/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/07/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 15/06/2021 et sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La double maison d'habitation est située le long de la rue des Bigarreux, à mi-distance de la rue Engeland à l'est et de la rue des Griottes à l'ouest ;
- La partie de droite compte une extension en façade avant abritant un garage pour 1 voiture. Les 2 maisons comptent une annexe en façade arrière. Celle de la bâtisse de gauche n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable ;
- Les 2 terrains comptent une petite remise mitoyenne ;
- L'ensemble du terrain (2 parcelles réunies) est fortement verdurisé, tant au niveau de la zone de recul qu'au niveau des limites mitoyennes ;

Considérant que le bien a fait l'objet de la demande de permis d'urbanisme 16-40247-2011 visant :

- la régularisation de :
 - la construction d'une annexe à l'arrière du n° 35 (maison de gauche)
 - l'implantation d'un cabinet de consultation pédiatrique de 57 m² ;
 - les jonctions entre les 2 habitations, pour n'en former qu'une ;
- la construction d'un garage pour 2 voitures avec accès sur la gauche du terrain, en bordure de mitoyenneté ;
- la création d'un volume de liaison entre le nouveau garage et la maison existante ;
- la reconversion du garage existant (attenant au n° 33) en remise ;
- l'aménagement paysager de l'ensemble de la parcelle, comprenant notamment 2 points d'eau et une piscine ;

Considérant que cette demande de permis d'urbanisme, laissée sans suite, avait fait l'objet d'un avis favorable de la Commission de Concertation en date du 02/12/2012, et moyennant le respect des conditions suivantes :

- Supprimer la remise en façade avant, au profit d'un aménagement paysager cohérent avec l'optique de la zone de recul du PPAS ;
- Supprimer l'aménagement de la piscine et de ses abords directs ;

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

- La reprise du dossier laissé sans suite en y apportant les modifications imposées par la Commission de Concertation en 2012 ;

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

- Considérant le programme de la demande, le caractère résidentiel du quartier et le type de constructions aux proportions modestes ;
- Considérant les prescriptions du PPAS n° 5 ;
- Considérant la réunification des 2 parcelles ;
- Considérant que l'affectation du cabinet pédiatrique peut se justifier dans un quartier en plein essor (renouvellement de la population) ;
- Que la proportion du cabinet médical, par rapport au logement, est faible et ne met pas en péril d'habitation (affectation principale de la zone) ;
- Considérant, à ce titre, que les extensions en façade arrière améliorent les qualités d'habitabilité des 2 maisons réunies et permettent également une meilleure disposition du cabinet médical ;
- Considérant que la profondeur obtenue est de 12,16 mètres, ce qui n'est pas excessif ;
- Que ces extensions sont prévues avec les toitures plates verdurisées, afin d'en diminuer l'impact, améliorer l'esthétique et diminuer la vitesse de percolation des eaux de pluie dans le réseau d'évacuation ;
- Considérant que les dérogations au PPAS peuvent s'envisager ;
- Considérant que le bien compte un garage pour 1 véhicule avec accès direct à rue ;
- Considérant que le projet prévoit la construction d'un garage pour 2 véhicules avec zone de manœuvre à l'avant ;
- Que ce nouveau garage s'implante à l'avant de la parcelle, au droit de l'infrastructure existante. Sa superficie sera légèrement augmentée et sa toiture plate sera verdurisée ;

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

- en matière de programme :
- le projet conserve l'habitation unifamiliale et permet l'aménagement d'un cabinet médical répondant à la demande sociale du quartier ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- en ce qui concerne la maison existante, les caractéristiques et la typologie de l'immeuble sont conservées et l'extension est limitée en façade arrière et ce sur un seul niveau ;
- le garage existant présentant peu de facilités d'accès, le projet prévoit de le démolir et de construire un nouveau volume à l'avant de la parcelle, respectant l'intégrité du talus paysager. Un volume de liaison au sous-sol est envisagé afin de permettre un accès à couvert depuis la maison ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- le projet renforce les aménagements paysagers de la parcelle et la toiture plate du garage sera verdurisée;
- les toitures plates de l'extension nécessitent de recevoir un aménagement paysager également afin d'en limiter les impacts ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- la parcelle conserve un emplacement de stationnement couvert;
- le nouveau garage permet d'abriter des vélos afin de favoriser les modes de déplacement actifs ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- la demande est muette quant au respect du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie, notamment en ce qui concerne les extensions à mettre en conformité ou projetées ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.7.1. du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone) :
 - Le PPAS prévoit une affectation exclusivement résidentielle ;
 - L'équipement médical s'inscrit dans le développement et les besoins de ce quartier, et ne compromet pas la restitution d'un logement ;
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - La fusion des deux maisons conserve un bâti cohérent et à l'échelle du quartier ;
 - Elle permet également l'installation d'un équipement d'intérêt collectif nécessaire à la fonction sociale de l'environnement bâti ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - Le projet vise la reconstruction d'un garage dont les proportions actuelles sont peu favorables à son utilisation ;
 - Les spécificités paysagères du talus seront reconstituées et la toiture plate verdurisée contribuera à en limiter les impacts ;
- En ce qui concerne l'application de l'art. 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS:
 - art. I : zone de recul :
 - Le projet vise la reconstruction d'un garage dont les proportions actuelles sont peu favorables à son utilisation ;
 - Les spécificités paysagères du talus seront reconstituées et la toiture plate verdurisée contribuera à en limiter les impacts ;
 - art. III,D : implantation :
 - les extensions arrières présentent un gabarit limité n'altérant pas la hiérarchie des volumes et s'inscrit dans la typologie du quartier en développement ;
 - art. III, G : toiture :
 - les toitures plates projetées et à mettre en conformité permettent de limiter les impacts volumétriques des constructions et permettent de conserver la lisibilité du bâti existant en proposant une typologie plus contemporaine dialoguant avec l'existant ;
 - art. III, H : matériaux de façades :
 - les interventions sont limitées et s'inscrivent dans l'époque actuelle afin de permettre une lisibilité harmonieuse des transformations ;

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

- prévoir une toiture verte extensive au niveau des extensions en façade arrière ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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 plan particulier d'affectation du sol - articles n°1 et n°3 et règlement régional d'urbanisme - article n°11 – 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 14/07/2021
objet n° 10

Dossier 16-45689-2021 - Enquête n° 135/21

Demandeur : Monsieur et Madame Bernard et Anne Michel

Situation : Rue Edouard Michiels 63

Objet : mettre en conformité la construction d'une véranda en façade arrière au rez-de-chaussée

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45689-2021 introduite, en date du 22/01/2021, par Monsieur et Madame Bernard et Anne Michel ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la construction d'une véranda en façade arrière au rez-de-chaussée sur le bien sis Rue Edouard Michiels 63 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 14 - Quartier du Nekkersgat (A.R. 11/07/1955) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°I.B Gabarit et esthétique qui prescrit "maisons d'habitation bourgeoises à caractère semi-rural : les constructions seront établies dans le même plan en façade principale et postérieure. La construction d'annexe à la façade postérieure est interdite", en ce que la véranda est située en façade postérieure;
 - application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur du Titre I du RRU qui prescrit " ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que la véranda dépasse les profils mitoyens de droite et de gauche;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que la véranda dépasse les profils mitoyens de droite et de gauche;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

22/01/2021 : dépôt de la demande;

06/04/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/06/2021 : accusé de réception d'un dossier complet ;

14/06/2021 au 28/06/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/07/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, et composé principalement de maisons jumelées, de groupes de maisons et implantées en recul ;
- Construite en 1958, suite à l'octroi du permis de construire n° 16-20245-1958, la maison n° 63 sur laquelle porte la demande est implantée en recul au sein d'un groupe de 6 maisons mitoyennes de gabarit R + 2 + Toiture à versants et toutes comportent les mêmes caractéristiques d'un rez-de-chaussée composé du garage et locaux techniques et des pièces habitables à partir du 1^{er} étage ;
- À l'instar des maisons mitoyennes, une véranda a été bâtie en façade postérieure dans les années 1980, et ce sans l'obtention préalable d'une autorisation de bâtir ;
- La zone de recul a été réaménagée après 1977 et comporte un recouvrement imperméable plus important que ce qui a été initialement autorisé ;
- les vérandas des deux maisons mitoyennes sont moins profondes et semblent plus vétustes ;

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

- Le programme prévoit la mise en conformité de la construction d'une véranda en façade postérieure ;
- Au regard de la situation de fait de la zone de recul, la demande devrait également porter sur sa mise en conformité ;

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

- La véranda, à l'instar des vérandas des maisons mitoyennes, ne comporte aucun local habitable et n'a aucune vocation à agrandir le logement ;

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

- en matière de programme :
 - le programme de maison unifamilial est maintenu ;
 - le reste du plan de la maison existante ainsi que le programme restent inchangés par rapport à la situation existante de droit ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les murs séparatifs de jardins ont été rehaussés afin de permettre la construction de cette véranda ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le solde de la parcelle reste inchangé ;
 - la zone de recul devait initialement ne comporter que le passage des roues en matériaux imperméable, au droit de l'entrée de garage ;
 - les zones perméables maintenues doivent permettre un aménagement paysager qualitatif et doivent faire l'objet d'une replantation en ce sens ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage pour un véhicule est conservé ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Hormis la porte de garage, les menuiseries extérieures correspondant à la situation de droit ;
 - Considérant le dessin de cette porte de garage et son maintien dans une tonalité cohérente avec l'ensemble des menuiseries, son remplacement en situation existante de fait, est acceptable ;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et Art. 126§11 Dérogation à l'article I.B du PPAS (gabarit et esthétique):
 - au regard des photos aériennes disponibles sur le site Bruciel, il s'agissait historiquement, de simple auvents posés en façade arrière, afin de protéger du soleil. Les vérandas ont été fermées entre les années 1980 et 1990, pour tout le groupe de maisons, et ce sans l'obtention d'une autorisation préalable ;
 - cette véranda, à l'instar des autres maisons du groupe, n'a aucunement visé l'agrandissement des espaces de vie, ni même leurs qualités habitables ;
 - considérant l'interdiction prévue par le PPAS afin de maintenir une homogénéité au sein d'un groupe de maison, une telle véranda est difficilement acceptable, et d'autant plus qu'elle diffère significativement des autres véranda existante en façade arrière des maisons du groupe, tant au niveau de sa hauteur que de sa profondeur ;, une telle véranda est difficilement acceptable, et d'autant plus qu'elle diffère significativement des autres véranda existante en façade arrière des maisons du groupe, tant au niveau de sa hauteur que de sa profondeur ;, une telle véranda est difficilement acceptable, et d'autant plus qu'elle diffère significativement des autres véranda

existante en façade arrière des maisons du groupe, tant au niveau de sa hauteur que de sa profondeur ;

- considérant par ailleurs, qu'au fur et à mesure les situations en façade postérieures devront être pérennisées et que la véranda concernée par la présente demande est l'unique du groupe à être de bonne facture et qu'à terme les autres véranda pourront s'y aligner tant en hauteur qu'en profondeur et de ce fait constituer un groupe homogène tel qu'à l'initiative du PPAS ;

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

- planter les zones dédiées au niveau de la zone de recul afin de garantir un aménagement paysager conforme à la volonté du PPAS ;

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

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article I.B. et au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et n°6;

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 14/07/2021
objet n° 11

Dossier 16-45667-2021 - Enquête n° 133/21

Demandeur : Monsieur Malik Ayari et Madame Lorraine Gobled

Situation : Rue de Wansijn 25

Objet : rénover un appartement en duplex et construire deux lucarnes, en façade avant et en façade arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45667-2021 introduite, date du 13/01/2021, par Monsieur Malik Ayari et Madame Lorraine Gobled;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover un appartement en duplex et construire deux lucarnes, en façade avant et en façade arrière sur le bien sis Rue de Wansijn 25;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 9 - Quartier Wansijn (A.R. 20/05/1954) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°l.e Hauteur qui prescrit "Les toitures seront à versants et couverts de tuiles rouges, à l'exclusion de tous autres matériaux. Inclinaison des toitures sur l'horizontale : de 40 à 45°", en ce qu'il n'est pas prévu la construction de lucarnes;
 - non-respect de l'article n°l.f Matériaux qui prescrit "Pierres naturelles et briques de parement. Les pierres reconstituées seront tolérées sauf pour plinthes et appuis. Les crépis sont proscrits. Teinte des briques de parement : dans la gamme des rouges", en ce qu'il n'est pas prévu l'utilisation d'un parement en bois;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

13/01/2021 : dépôt de la demande;

25/03/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/06/2021 : accusé de réception d'un dossier complet ;

14/06/2021 au 28/06/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/07/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert, composé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement, au gabarit variant de R+1+toiture à R+2+toiture ou toit plat;
- L'immeuble n°25 sur lequel porte la demande présente un gabarit R+2+Toiture à versants, sa façade marque une forte typologie de l'esthétisme des années 60;

- Le permis d'urbanisme n°16-22159-1961 a été octroyé dans les années 60, prévoyant la construction d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+toiture à versants dont les pentes correspondent au plan particulier d'affectation du sol, et d'une profondeur de 8,26 mètres correspondant également aux prescrits du plan particulier d'affectation du sol;
- Il apparaît dans la situation de fait que l'habitation a été construite suite à l'octroi de ce permis d'urbanisme, en bi-familiale, plus profonde (12,18 mètres), avec une toiture légèrement plus haute et des pentes de toitures différentes (28° et 38°);
- Des travaux effectués en 2017 ont porté sur quelques modifications intérieures de cloisonnement, au niveau du logement 02, ainsi que sur l'agrandissement d'une fenêtre de toit en façade arrière;
- Le permis d'urbanisme n° 16-44653-2019 a permis de mettre cette situation en conformité ;
- L'immeuble comporte deux duplex, l'un sur le rez-de-chaussée et 1^{er} étage et l'autre, concerné par la demande, au niveau du 2^e étage et combles ;
- Au niveau de ce logement, le niveau bas comporte les espaces de vie ainsi que deux chambres et le niveau haut, une grande pièce aménagée d'un espace de chambre et d'un espace de bureau privatif ;
- Les deux bâtiments mitoyens, n° 23 et n°27 sont plus récents (le n°23 construit dans les années 70 et le n°27 dans les années 90);

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

- Le réaménagement spatial des deux niveaux du logement avec modifications structurelles ;
- La construction de deux lucarnes, l'une sur le pan avant et l'autre sur le pan arrière, en bardage bois et menuiseries PVC de ton blanc;

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

- Le projet améliore les qualités spatiales et d'habitabilité d'un logement qui a été mis en conformité suivant la base réglementaire du Règlement Général sur la Bâtisse de 1948 ;

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

- en matière de programme :
 - la demande concerne uniquement le logement en duplex au 2^e étage et combles ;
 - l'inversion entre des niveaux, espace de vie dans les combles et chambres et 2^e étage, permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire ;
 - au 2^e étage, 3 chambres sont aménagées, dont les dimensions correspondent au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, ainsi qu'un espace de bureau ;
 - une 4^e chambre et aménagée au niveau des combles en plus de l'espace de vie, et ce via la construction de deux lucarnes ;
 - La hauteur libre sous plafond, au niveau des combles est à 2,30m sur au moins la moitié de la surface ;
 - Cependant, un espace de grenier est conservé, induisant de ce fait, toute une partie de l'espace de cuisine et coin à déjeuner, à une hauteur libre sous plafond de 2,10m ;
 - Considérant la surface de plus de 35 m², l'ouverture par ailleurs sur la toiture et la création de la lucarne sur le versant arrière de la toiture, cette dérogation n'est pas susceptible de grever les qualités d'habitabilité de l'espace de vie ;
 - La surface nette éclairante au niveau de l'espace de séjour n'est pas suffisante afin de répondre à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, en effet, un peu moins de 6m² à la place d'un peu plus de 7m² pour une surface d'environ 36m² ;
 - Cependant, afin de maintenir des dimensions correspondantes à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, la lucarne ne peut être prévue plus large ou plus haute ;
 - Considérant que la totalité de cet espace est éclairé par cette lucarne, la dérogation d'environ 1m² est acceptable ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - hormis la construction des lucarnes, le volume reste inchangé ;
 - les lucarnes bien que non prévues par le PPAS, sont conformes à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - L'utilisation du PVC au niveau des menuiseries a été mise en conformité suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-44653-2019 ;
 - De ce fait, le PVC de ton blanc au niveau des lucarnes, maintient la cohérence au niveau de la façade avant et peut être envisagé ;
 - L'utilisation du bois au niveau du recouvrement des lucarnes, n'est pas prévue par le PPAS ;

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, Art. 126§11 Dérogation à un PPAS :
 - Article I.e Hauteur :
 - L'article I.b, indique que les groupes de bâtisses doivent former un ensemble homogène ;
 - Considérant la construction mitoyenne de gauche, n°27, d'une typologie très différente au sein d'un même groupe et comportant des parties de façade pignon et considérant également la présence de lucarnes, autant en façade avant qu'en façade arrière, et pour exemple le n°31, à la lumière de l'article I.b, la dérogation à l'article I.e est acceptable ;
 - D'autant plus que ces lucarnes permettent une augmentation significative des qualités habitables au regard des articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - Cependant, afin de minimiser l'impact dérogatoire, et à l'instar des autres lucarnes construites en façade avant, sur les bien environnants et lui faisant face, il y a lieu de la prévoir en recul d'au moins 60cm par rapport à l'alignement de la façade avant ;
 - Article I.f Matériaux :
 - L'utilisation du bois, au niveau des lucarnes, permet une intégration discrète au niveau de la toiture de teinte rouge-brun ;
 - Bien que ce matériau ne soit pas prévu par le PPAS, ce dernier ne l'interdit pas et considérant la date d'entrée en vigueur du PPAS, 1954, il est à considérer que le bois étant peu utilisé comme matériau de recouvrement, ce dernier n'a pu être visé ;

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

- Prévoir la lucarne en façade avant, en recul d'au moins 60cm par rapport au plan de la façade avant, quitte à supprimer le cloisonnement des armoires dans le hall de nuit, afin de conserver 14m² de surface dans la chambre 4;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de positionnement de la lucarne en façade avant ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact dérogatoire doit être minimisé ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, articles n°I.e et n°I.f et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 191 du CoBAT

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 14/07/2021
objet n° 12

Dossier 16-45736-2021 - Enquête n° 134/2021

Demandeur : SCI V&V Floréal c/o Madame Virginie Mouysset

Situation : Avenue de Boetendael 63

Objet : démolir une maison d'habitation et construire un immeuble unifamilial comprenant deux cabinets médicaux

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45736-2021 introduite, en date du 17/02/2021, par la SCI V&V Floréal c/o Madame Virginie Mouysset ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir une maison d'habitation et construire un immeuble unifamilial comprenant deux cabinets médicaux sur le bien sis avenue de Boetendael, 63 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *démolition de la maison pouvant être restaurée et remplacement par un bâtiment peu intégré ;*
- *surcharge trafic et stationnement dans le quartier déjà présent notamment dû aux cabinets médicaux ou vétérinaires proches ;*
- *modification fondamentale de la destination du bien et nature commerciale non appropriée au quartier ;*
- *dérogations aux articles 11 et 13 du Titre I du RRU non justifiées ;*
- *densité bâtie et implantation inappropriée ;*
- *projet en rupture avec l'ensemble emblématique du quartier ;*
- *projet non intégré dans les perspectives paysagères de la rue ;*
- *remplacement d'une zone de recul par un ensemble de maçonnerie ;*
- *diminution de la surface perméable ;*
- *le quartier ne manque pas de cabinets médicaux ;*
- *perte d'intimité et d'ensevelissement pour les habitations voisines ;*
- *non respect de la servitude prévue dans l'acte d'achat du terrain du demandeur de permis (interdiction d'établir tout établissement de nature à déprécier les propriétés voisines) ;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

17/02/2021 : dépôt de la demande ;

+1j (06/04/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;
15/06/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure - VIVAQUA
14/06/2021 au 28/06/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;
14/07/2021 : séance publique de la Commission de concertation ;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 15/06/2021 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 15/06/2021 et sera rendu en cours de procédure ;

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 15/06/2021 et sera rendu en cours de procédure ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- la maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en retrait par rapport à l'alignement et en ordre ouvert le long de l'avenue de Boetendael, et faisant face à l'amorce de l'avenue Henri Pirene ;
- Le bien faisant l'objet de la demande s'inscrit à la suite d'un ensemble de constructions en ordre fermé (n° 65 à n°93) et en articulation avec une maison d'habitation implantée plus en retrait (n° 61)
- le long de cette portion d'avenue le bâti présente une cohérence en matière de typologie et les zones de reculs sont aménagées de manière paysagère, et créant l'amorce avec l'avenue Brugmann ;
- L'immeuble n°63 sur lequel porte la demande est une maison d'habitation dont la période de construction date du début des années 1900. Il est représentatif de son époque de construction mais présente un état de dégradation avancé du fait de son manque d'entretien depuis de nombreuses années ;
- Les zones non bâties relèvent d'un caractère résiduel et présentent peu de qualités paysagères, notamment du fait de la configuration triangulaire de la parcelle et du fait que la maison est implantée en mitoyenneté du côté droit, imposant un mur mitoyen en attente à hauteur de la zone de recul de la maison sise au n°61 ;

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

- démolir la maison existante ;
- Construire un immeuble comprenant 2 cabinets médicaux au rez-de-chaussée et un logement aux étages ;

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

- le projet s'inscrit dans le développement urbanistique et paysager du quartier et propose une réponse qualitative à la problématique de cette maison insalubre et à une densification raisonnée de la parcelle ;
- L'analyse des lieux montre une construction délabrée. Une note annexe à celle-ci remonte à son origine, retrace son évolution, relève son état actuel et expose les raisons du choix de la démolition ;
- Une autre donnée importante à relever est la végétation qui s'est développée et qui garnit les limites du bien. Elle est devenue l'avant-plan perçu depuis les parcelles voisines ;
- L'étude du projet a élargi le périmètre d'analyse à l'échelle du quartier pour identifier les composants du contexte environnement et leurs caractéristiques. Les concepteurs se sont ensuite intéressés à la manière dont le contexte s'est formé et à l'évolution du parcellaire dans cette partie de la rue. Jusque dans les années 1950 la rue longe, en montant sur la droite, l'arrière des parcs et jardins des immeubles situés Avenue Brugmann. La construction qu'on trouve aujourd'hui sur la parcelle est alors une dépendance d'une de ces propriétés. Des plans d'archives datés de juillet 1928 renseignent qu'il s'agit d'un projet de construction d'un garage. L'avenue Brugmann et l'avenue de Boetendael forment un angle aigu. La parcelle est à l'intersection du parcellaire en bande de ces deux avenues. Recoupée par sa voisine du 61, elle s'apparente à une parcelle d'angle en triangle;
- Implantation :
 - Ce contexte géométrique et bien sûr la configuration des constructions et parcelles toutes proches vont induire l'implantation proposée ;
 - Au rez-de-chaussée, à l'arrière, alignement et profondeur se repèrent aux deux voisins du 65 et du 61 en veillant à rester légèrement en retrait ;
 - A l'avant, c'est l'objectif de la continuité visuelle de la limite verdurisée des fonds de jardin des immeubles 411, 413, 415 Av. Brugmann et 65 Av. de Boetendael qui est poursuivi. Elle se

- prolonge en alternant vides, retraits, jardinet, pleine terre, haie, porte et portail. Le degré d'ouverture varie sur la longueur. Il donne à voir, laisse apercevoir ou filtre les regards ;
- Le volume principal se tient en retrait latéral des limites de propriété. Il est implanté dans la continuité volumétrique des maisons de l'avenue. Le volume émerge en ménageant reculs et zones tampons autour de lui. Aménagées et verdurisées, elles font partie du jardin. Ce positionnement ouvre des perspectives et permet de profiter de l'ensoleillement ;
 - Les massifs végétaux déjà présents sur les limites nord et sud sont intégrés à la composition. La succession des pleins et des vides au niveau des parois latérales joue sur la perception de la position de la limite de propriété et apporte de la profondeur. A l'arrière, l'évidement pratiqué au deuxième étage sur l'angle induit un mouvement de retrait en gradin qui confère une position équilibrée au volume. Un garde-corps légèrement sur élevé (+/-1,6m) sous forme de claustra intimise les propriétés tout en gardant le contact ;
 - Programmation :
 - Parmi les objectifs du projet, on trouve le souhait de vivre en ville avec la volonté d'habiter sur son lieu de travail pour pouvoir se consacrer pleinement aux différents aspects que ça comporte. Une approche économico-logique à plusieurs égards : limitation des déplacements, gain de temps, réduction du trafic, diminution des consommations d'énergie, optimisation de l'utilisation des parcelles et espaces disponibles, ...
 - L'enjeu est ici de disposer et de mettre à disposition des installations qui répondent aux mieux au nouveau contexte sanitaire. A la réduction des places en salle d'attente, c'est le dédoublement du cabinet de consultation qui est proposé afin de pouvoir continuer à accueillir les patients dans les meilleures conditions ;
 - Le projet veillera aussi à pouvoir mettre en place différents cheminements et sens de circulation ;
 - Un cabinet de consultation sera également adapté à l'accueil des PMR ;
 - Une programmation exigeante en termes d'organigramme et de surface mais aussi un projet qui comporte l'opportunité d'y satisfaire et d'offrir un service de proximité au quartier. Le rez-de-chaussée y est presque complètement consacré en ce compris le garage avec le besoin d'avoir un véhicule de suite à disposition pour pouvoir intervenir en urgence à tout heure du jour et de la nuit ;
 - Les étages sont dédiés à la programmation classique d'une habitation : un séjour ouvert en bel étage, trois chambres et fonctionnalités au deuxième étage ;
 - Comme déjà mentionné les toitures couvrant rez-de-chaussée sont aménagées en toiture jardin. La toiture principale est destinée à être équipée de panneaux solaires alors que celle de la chambre 3 est verdunisée ;
 - Un escalier de service étroit attaché à la façade sud permet l'accès occasionnel sécurisé à la toiture depuis la chambre 3 afin d'assurer la maintenance de la toiture et des installations techniques qui s'y trouvent ;

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

- en matière de programme :
- le projet propose l'aménagement d'une maison d'habitation présentant de belles qualités d'habitabilité et une mixité de fonctions compatibles avec l'affectation principale de l'environnement direct. Les cabinets médicaux ne compromettent pas une réaffectation en logement dans le futur de sorte à assurer d'avantage la continuité de cette fonction ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- le projet propose une implantation davantage orthogonale par rapport à l'alignement de la parcelle et conservant des distances appropriées par rapport aux propriétés voisines ;
- le volume proposé présente des proportions similaires aux constructions voisines de gauche, s'inscrivant dans leur continuité. Il présente de nombreux décrochements et retraits de sorte à en limiter les impacts volumétriques. Toutefois, l'emprise proposé est importante au regard de la surface imperméabilisée ;
- la façade latérale de gauche présente peu d'ouvertures vers la maison voisine et l'implantation proposée permet de limiter les vues directes vers la maison de droite implantée en intérieur d'îlot, de sorte à préserver l'intimité mutuelle de ces parcelles respectives ;

- néanmoins, le bâti s'avance vers l'alignement du fait de la création du garage, et s'implante en mitoyenneté au rez-de-chaussée le long de la propriété de droite, ce qui limite le développement des zones paysagères de transition entre parcelles et augmente l'emprise bâtie ;
- de nombreuses terrasses se développent aux étages du fait de la configuration des lieux et du développement difficile de zones paysagères du fait des proportions et de l'enclavement de la parcelle ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- la configuration de la parcelle ne permet pas d'importants développements paysagers d'un seul tenant ;
- les aménagements paysagers de la zone de recul, comprenant des arbres à haute tige, seront supprimés au profit de la construction d'un garage à l'alignement et des accès au bâtiment au détriment de la pleine terre;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- le projet propose la création d'un garage permettant le stationnement d'une voiture et l'entreposage de vélos et poussettes ;
- le projet ne prévoit pas d'option de stationnement pour la clientèle des cabinets médicaux. Toutefois, la position stratégique et avantageuse en offre de transports en commun est suffisante pour répondre à ce déficit;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- le projet prévoit une citerne de récupération d'eau de pluie d'une capacité de 10m³ et un volume tampon de 4m³ intégré à cette citerne ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - La demande de permis est accompagnée d'une note justifiant les besoins de la démolition de la maison face à l'impossibilité de transformer ou rénover l'immeuble existante du fait de ses importantes dégradations ;
 - Le projet s'inscrit dans une étude contextuelle de l'environnement bâti proche et propose une typologie contemporaine ancrée dans les objectifs de développement durable ;
 - Les affectations proposées rencontrent les objectifs du PRAS pour cette zone et ne compromettent pas une éventuelle extension de logement au sein de l'immeuble en cas de suppression des cabinets médicaux ;
 - Le projet propose une construction dont le gabarit, l'implantation et la densité bâtie sont comparables au contexte de ce quartier proche du centre de la Commune ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - Le projet propose une construction s'avancant vers l'alignement limitée à un seul niveau, ce qui ne peut s'envisager au regard de la forte imperméabilisation de la parcelle ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
- Les zones non bâties présentent de belles qualités paysagères. Toutefois, elles sont insuffisantes ;

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

- Réduire l'emprise de la construction en alignant en façade avant le volume du rez-de-chaussée sur l'alignement de la maison n°65 et en supprimant le volume construit accueillant le cabinet à l'arrière de l'habitation ;
- Concentrer l'ensemble des accès au bâtiment en façade avant depuis la zone de recul ;
- Végétaliser la zone de recul conformément aux prescriptions du RRU ;
- Conserver la végétation en zone de retrait latéral de telle manière à perméabiliser et à supprimer le passage longeant le mitoyen donnant sur la maison n°65 ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet sont conservées ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à améliorer la zone de cours et jardin, la zone de retrait latérale et la zone de recul ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le volume du rez-de-chaussée construit en zone de recul est supprimé et le volume arrière du rez-de-chaussée accueillant le cabinet est supprimé ;

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, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.