

Séance du 22 septembre 2021 / Zitting van 22 september 2021
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°10.318-2018
Situation : Avenue Winston Churchill 192
Demandeur : ACP - Résidence Winston Churchill
(Exploitation d'un parking couvert)
- 2) 156/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.694-2021
Situation : Drève des Renards 60
Demandeur : Madame Séverine De Sadeleer
(Aménagement d'une piscine non-couverte, d'un espace détente, agrandissement du cabanon afin d'y implanter les installations techniques, et abattage d'un arbre à haute tige)
- 3) 149/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.945-2021 (art.177)
Situation : Avenue de la Gazelle 50-58
Demandeur : Alliance Bruxelloise Coopérative S.C.R.L. - M Laurent Vanclaire
(Rénover 5 bâtiments de logements sociaux et aménager les abords)
- 4) 159/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.675-2021
Situation : Avenue de Messidor 17
Demandeur : Madame Julie Hallin et Monsieur Nicolas Renard
(Rénover et transformer la maison uni-familiale : construire une extension au 1^{er} étage en façade arrière contre le mitoyen gauche. Elargir 2 lucarnes existantes en façades avant et arrière et réaménagement paysager de la zone de recul)
- 5) 160/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.747-2021
Situation : Avenue Helleveldt 12
Demandeur : Mme Alexandra Van Duikeren et M. Xavier Vanden Eynden
(Transformer et rénover une maison uni-familiale)
- 6) 163/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.848-2021
Situation : Avenue Château de Walzin 10A
Demandeur : Monsieur Tudor Mihailescu
(Changer l'affectation d'un logement en cabinet médical)
- 7) 153/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.759-2021
Situation : Rue Victor Allard 225
Demandeur : Madame Jocelyne Pirdas et Monsieur Philippz Cieslak
(Adjoindre un espace au séjour à l'étage 1 (diurne) et utiliser l'espace sous cette extension comme 2^{ème} chambre. La chambre 2 figurant dans la situation existante sera utilisée en dressing et rangement)
- 8) 164/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.847-2021
Situation : Rue Verhulst 18
Demandeur : Madame Marie-Laure Pirlot et Monsieur Gaston Vermeiren
(Transformer et étendre une maison uni-familiale mitoyenne (agrandir l'annexe arrière au rez et au 1^{er} étage, agrandir l'abri de jardin au fond de la parcelle et réaménagement paysager du jardin)
- 9) 154/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.885-2018 (art.126/1)
Situation : Chaussée de Waterloo 1477-1481
Demandeur : ADOLPHE MAX 28 S.P.R.L. - Monsieur Vassilios Misthos
(Démolir 2 immeubles mixtes et construire un immeuble comprenant une surface commerciale de 506m², 11 logements et 20 emplacements de stationnement)

Uniquement pour avis de la CC :

- 10) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.774-2021
Situation : Rue Auguste Danse 56
Demandeur : Monsieur David Thomisse
(Changer la teinte des châssis, linteaux, portes et corniches en façade avant, en noir, RAL 9011)
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§1.al4 du CoBAT)
- 11) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.771-2021
Situation : Rue de Stalle 38-40
Demandeur : REALYA S.A. - Monsieur Ari Frydman
(Ajouter une logette compteurs d'environ 1,7x2,4m devant le bâtiment D et une place de parking en intérieur d'îlot devant le bâtiment F + la mise en conformité de modifications des aménagements intérieurs et des ouvertures en façades pour les bâtiments D,E et F)
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§1.al4 du CoBAT)
-
- 12) 152/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.830-2021
Situation : Vieille rue du Moulin (entre le n°364 de la Vieille rue du Moulin et le n°1353 Chée de Waterloo)
Demandeur : VRM Invest S.R.L. - Monsieur Fabrice Mourlon Beernaert
(Construire un immeuble de logements et un commerce)
- 13) 161/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.868-2021
Situation : Avenue d'Hougoumont 9
Demandeur : C.L.C. Consultant S.A. - Madame Jahn Catherine
(Etendre l'appartement du rez-de-chaussée (façade ouest) par la création d'un espace véranda/jardin d'hiver)
- 14) 155/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.535-2020
Situation : Avenue Kamerdelle 70A
Demandeur : Madame Béatrice Allegre et Monsieur Christophe Allegre
(Diviser une maison uni-familiale et construire une annexe sur deux niveaux)
- 15) 162/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.842-2021
Situation : Rue du Ham 77
Demandeur : Monsieur et Madame Damien Noel
(Transformer une maison uni-familiale (construire une petite annexe en façade arrière et modifier la toiture de l'annexe existante, modifier la pente de toiture en façade avant en créant une toiture à la mansard et implanter une nouvelle lucarne en façade arrière)
- 16) 166/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.863-2021
Situation : Avenue des Sorbiers 27
Demandeur : Madame Patricia Lublin et Monsieur Bernard Tavitian
(Démolir une villa uni-familiale et reconstruire deux habitations uni-familiales)
- 17) 157/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.057-2019 (art.126/1)
Situation : Drève de Carloo 19
Demandeur : MV ORTHO S.P.R.L. - Monsieur Xavier Lamote
(Mettre en conformité le changement de l'affectation d'un logement uni-familial en cabinet d'orthodontie avec logement accessoire, et ce avec modifications structurelles, remettre des garde-corps dans leur état d'origine et mettre en conformité et réaménager au niveau du jardin 3 emplacements de parking)

- 18) 165/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.849-2021
Situation : Avenue du Racing 1
Demandeur : Madame Lettany Valérie et Monsieur Van Eetvelde Nicolas
(Construire une villa 4 façades)
- 19) 158/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.843-2021
Situation : Avenue Circulaire 154
Demandeur : Madame Françoise Blum Ringoot et Monsieur Alain Neve
(Transformer et agrandir une dépendance à usage mixte (gîte et bureau))

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 22/09/2021
Objet n° 01
PE n°10318-2018

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10318-2018
Situation	Avenue Winston Churchill, 192
Demandeur	ACP Résidence Winston Churchill
Objet	Exploitation d'un parking couvert
P.R.A.S.	En zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant
Enquête publique	Du 25/08/2021 au 08/09/2021inclus
Motifs	Permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique :

- 0 lettre de remarques
- 0 pétition
- 0 opposition verbale

Considérant que :

- Il s'agit d'une régularisation;
- Le site n'a jamais fait l'objet de plainte;
- L'avis du SIAMU comporte 14 remarques;

AVIS FAVORABLE

Et à condition de :

- se mettre en conformité avec le rapport du SIAMU dans les plus brefs délais.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/09/2021
objet n° 02

Dossier 16-45694-2021 - Enquête n° 156/2021

Demandeur : Madame Séverine De Sadeleer

Situation : Drève des Renards 60

Objet : aménagement d'une piscine non-couverte, d'un espace de détente, agrandissement du cabanon existant afin d'y implanter les installations techniques, et abattage d'un arbre à haute tige

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45694-2021 introduite, en date du 27/01/2021, par Madame Séverine De Sadeleer;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à l'aménagement d'une piscine non-couverte, d'un espace de détente, l'agrandissement du cabanon existant afin d'y implanter les installations techniques, et à l'abattage d'un arbre à haute tige sur le bien sis drève des Renards, 60;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n° 12 - aménagement des zones de cours et jardins, en ce que cette prescription ne cite pas, parmi les actes et travaux qu'elle autorise, tous les aspects de l'aménagement qui constituent la demande;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2021 au 08/09/2021 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 :

27/01/2021 : dépôt de la demande;

15/03/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

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

04/05/2021: réception des compléments;

05/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2021 au 08/09/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/09/2021 : 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 :

- 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 la drève des Renards;

- La construction occupe une grande largeur de la parcelle, vu son implantation à proximité des limites parcellaires latérales de part et d'autre;
- La maison sur laquelle porte la demande, datant de 1925, a fait l'objet de plusieurs transformations entre 1935 et 1945;
- Les limites séparatives de la parcelle, ainsi que la transition entre le domaine privé et le domaine public sont végétalisées;
- Le jardin orienté au Nord se développe notamment à l'arrière de la maison située au n° 70 et implantée en intérieur d'îlot, il présente une pente descente à mi-distance vers l'arrière de la parcelle;

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

- Aménagement d'une piscine non couverte au bas de la pente du jardin;
- Agrandissement du cabanon existant en fond de parcelle afin d'y aménager le pool-house, un espace de de fitness et les installations techniques;
- Aménagement d'une terrasse périphérique autour du pavillon et jouxtant l'about de la piscine;
- Abattage d'un arbre à haute tige;

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

- Le projet tire parti des spécificités de cette vaste parcelle en proposant des aménagements compatibles avec l'usage du jardin, tout en limitant les abattages d'arbres à 1 sujet;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
- la piscine non couverte s'implante au centre de la parcelle et sera peu visible tant depuis la maison existante que depuis les constructions voisines;
- le pavillon existant en fond de parcelle sera agrandi afin d'abriter notamment les installations techniques spécifiques au fonctionnement de la piscine ce qui en limitera davantage les nuisances;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- le projet prévoit l'abattage d'un arbre à haute tige en vue de l'agrandissement du pavillon. Les autres arbres sont intégrés au projet;
- les terrasses sont limitées en périphérie du pool house ce qui permet de garantir de belles superficies paysagères de pleine terre;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- le projet répond au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie et une note de calcul s'y référant est jointe à la demande;

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 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et à la dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
- L'article 12 du Titre I du RRU permet d'envisager, dans une liste exhaustive, l'installation d'abris de jardins, des bancs, des balançoires, des statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration, sans citer nommément les piscines et petits pavillons de jardins ;
- Le projet d'aménagement de la piscine et du pool house est concentré sur l'arrière de la parcelle;
- La terrasse sera ajourée de sorte à permettre un minimum d'infiltration;
- Les dimensions de la piscine et du pool house respectent des zones paysagères qualitatives;
- Les installations techniques liées au fonctionnement de la piscine seront intégrées dans un volume fermé;
- La toiture plate de la construction en fond de parcelle nécessite d'être aménagée de manière paysagère afin de l'intégrer davantage à son environnement arboré;
- Les cadres VI et VII du formulaire de demande de permis d'urbanisme doivent reprendre l'ensemble des superficies bâties sur la parcelle et ne pas se limiter à celles du cabanon et de la piscine;

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

- aménager la toiture plate de la construction en fond de parcelle de manière paysagère afin de l'intégrer davantage à son environnement arboré;
- corriger les cadres VI et VII du formulaire de demande de permis d'urbanisme qui doivent reprendre l'ensemble des superficies bâties sur la parcelle et ne pas se limiter à celles du cabanon et de la piscine;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/09/2021
objet n° 03

Dossier 16-45945-2021 - Enquête n° 149/21 - Article 177

Demandeur : S.C.R.L. Alliance Bruxelloise Coopérative - Monsieur Laurent Vanclaire

Situation : Avenue de la Gazelle 50-58

Objet : Rénover 5 bâtiments de logements sociaux et aménager les abords

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45945-2021 introduite auprès de Urban Brussels, en date du 23/02/2021, par la S.C.R.L. Alliance Bruxelloise Coopérative c/o Monsieur Laurent Vanclaire;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover 5 bâtiments de logements sociaux et aménager les abords sur le bien sis avenue de la Gazelle 50-58;

Vu que la parcelle sur laquelle porte la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone de parc du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001;

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

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° 1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en ce que l'aspect des façades s'en trouvera modifié et le volume légèrement rehaussé;

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°8 - hauteur d'une construction isolée qui prescrit "la hauteur des constructions ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré.....", en ce que la demande concerne des bâtiment plus hauts que les bâtiments environnants;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2021 au 07/07/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant qu'un réclamant souhaite être entendu;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

23/02/2021 : dépôt de la demande;

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

23/06/2021 au 07/07/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/09/2021 : 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 Technique de la Voirie émis le 15/09/2021 :

Procès-Verbal d'état des lieux de l'espace public & récolement

Principes généraux :

- *Conformément au Règlement Régional d'Urbanisme (Titre III, Chapitre 2, article 5), l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux.*

- La totalité de la zone d'influence du chantier sera examinée, y compris la chaussée et le trottoir opposé, ce sur minimum trente mètres de part et d'autre des limites latérales de la parcelle objet de la demande.
- L'état des lieux sera dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre du service communal de la Voirie.
- Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu contradictoirement avec le géomètre communal au plus tard 20 jours après la fin du chantier.
- A défaut d'avoir été consigné dans un état des lieux en bonne et due forme, l'espace public sera considéré comme ayant été en bon état à l'entame des travaux.

Contact : Service Technique de la Voirie - rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

Adaptation et réfection du trottoir public

Principes généraux :

- Dès que son chantier est terminé, sauf mention contraire dans le permis ou accord d'un agent du Service Technique de la Voirie, le détenteur du permis a l'obligation de démonter entièrement le revêtement existant du trottoir devant sa propriété et de le reconstruire à neuf à ses frais, et ce peu importe son état initial. Sa configuration sera conforme aux prescriptions techniques du Règlement Communal sur la construction et reconstruction des trottoirs.
- Ceci entend : l'enlèvement du revêtement existant, la pose d'une nouvelle fondation en stabilisé ou béton maigre, le réaligement et la remise à niveau des bordures, le remplacement éventuel des bordures abîmées, la pose d'un nouveau pavage, ainsi que le déplacement des arbres et du mobilier si cela est autorisé par le permis.
- Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein ou abaissés selon les cas. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage. Les accès carrossables désaffectés seront reconvertis en trottoir piéton et leurs bordures remplacées par des modèles ordinaires.
- Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.
- La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.
- Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) devra être autorisée par le permis et sera exécutée par le demandeur ou à ses frais.

Quant à la présente demande :

En fin de chantier, un contrôle du trottoir sera effectué avec un membre du service technique de la Voirie afin de déterminer les parties de trottoir à rénover car trop vétustes, en plus de la réparation des dégâts causés par le chantier.

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

Occupation temporaire de l'espace public, réservation de stationnement et interruption de circulation

Principes généraux :

- Conformément à l'article 55 §5 du Règlement Général de Police, le stockage de matériaux ou autres objets est interdit sur la voirie. Toute occupation temporaire de la voie publique (trottoir, chaussée, parking, espace vert...) nécessaire à la réalisation des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation communale et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée.
- Conformément à l'article 55 §2 du Règlement Général de Police, il est interdit de se réserver une place de stationnement sur la voie publique.
- Les demandes d'occupation temporaire de l'espace public, de réservations d'emplacements de stationnement et d'interruption de circulation doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.
- Le délai de réponse sera augmenté si la demande doit faire l'objet d'une demande d'avis du service Circulation et Mobilité de la Police.
- La signalisation de la réservation de stationnement (signaux E1) sera effectuée par la Commune; il est interdit de placer ses propres panneaux. La signalisation de chantier est par contre à charge de l'entrepreneur.
- Le placement de la signalisation et des barrières sont à charge du demandeur.

Contact : rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél. 02/348.66.85, reservationdestationnement@uccl.brussels.

Gestion quotidienne de chantier

Principes généraux :

- Conformément à l'article 22 du Règlement Général de Police, les abords du chantier seront tenus en bon état de propreté : les trottoirs et la chaussée seront nettoyés quotidiennement. Au besoin, les services communaux pourront obliger le maître de l'ouvrage à affecter une brosse mécanique au chantier.
- Un cheminement piéton large de minimum un mètre cinquante sera garanti en tous temps.

- Des traversées piétonnes provisoire ne pourront être peintes au sol que sur autorisation expresse de la Police.
- La signalisation de chantier est à charge du maître de l'ouvrage ou de son entrepreneur.

Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

- l'avis du Service Environnement émis le 15/09/2021;
 - Vu que la demande porte sur la rénovation des 5 immeubles et l'aménagement des abords;
 - Vu que le dossier de demande de PU ne comporte aucune information quant à ces aménagements des abords (plans, revêtements, plantations, gestion des eaux de pluie, mobilité douce, ...);
 - A condition de :
 - Soumettre pour accord aux Services Environnement, Vert et Mobilité des plans et informations exhaustives relatives aux aménagements des abords (revêtements, plantations, gestion des eaux de pluie, mobilité douce, ...);

MOTIVATION DE L'ACTE

Considérant que la demande porte sur la rénovation de 5 immeubles de logements sociaux et l'aménagement de leurs abords;

Considérant que le nombre de logements et l'intérieur de ceux-ci n'est pas modifié au présent projet, la rénovation portant sur les façades et les toitures au vu, entre autres, de l'aspect dégradé des bétons apparents;

Considérant que toutes les façades seront isolées avec de la fibre de bois puis recouverte d'un parement d'ardoises à double recouvrement de teinte claire et de bandes d'acier laqué blanc, que les toitures seront également isolées et les cheminées démolies;

Considérant que les châssis seront tous remplacés, en passant de châssis en bois de teinte brun à des châssis en aluminium de teinte noire avec une meilleure performance énergétique, que les garde-corps auront aussi la même teinte;

Considérant que trois esplanades accolées aux immeubles seront réaménagées avec trois thématique distinctes: petite enfance (nouvelle aire de jeux), senior (espace récréatif, pétanque) et bacs potagers;

Que ces aménagements ne doivent pas entraver la bonne circulation des véhicules du SIAMU en cas d'intervention, tel que mentionné dans son avis;

Considérant que ces nouveaux aménagements n'améliorent pas la perméabilité du sol, l'imperméabilité passant de 8209m² à 8227m², alors qu'une récupération des eaux pluviales est prévue pour un volume de 18m³;

Considérant qu'il convient de prévoir une utilisation de cette eau pluviale pour l'entretien des abords des bâtiments;

Considérant que le nombre d'emplacements de parkings couverts est réduit de 3 places, passant de 104 à 101, qu'aucun emplacement vélo n'est prévu au projet;

Considérant de fait que la mobilité n'est de ces faits pas améliorée mais au contraire, que de grands projets sont en cours dans le quartier et qu'il convient de prévoir dès à présent une amélioration de l'accessibilité et des possibilités d'utilisation de différents moyens de transports doux;

Considérant de plus qu'une des intentions des aménagements proposés est de connecter cet ensemble de logements avec le projet Binhôme pour la cité du Homborch en participant à la création d'un nouveau maillage à l'échelle du quartier et en encourageant la mobilité douce;

Considérant qu'il est donc nécessaire de prévoir trois fois six emplacements de stationnement vélos près des entrées;

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 particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) :
 - Considérant que les 5 tours seront légèrement rehaussées (entre 5 et 20cm), ceci étant dû à l'isolation des toitures, ce qui engendre une dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU (hauteur d'une construction isolée), que cette dérogation est minime et donne lieu à une amélioration des performances énergétiques des bâtiments, qu'elle est donc tout à fait acceptable;

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

- Prévoir 18 emplacements vélos aux abords des bâtiments, près des entrées;
- Prévoir une utilisation de l'eau pluviale récupérée en citerne pour l'entretien des abords;

- Communiquer les teintes RAL proposées pour le revêtement en ardoises ainsi que pour les tôles d'acier laqués formant les bandeaux plus clairs afin de pouvoir en évaluer l'effet de contraste de ces bandeaux ;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/09/2021
objet n° 04

Dossier 16-45675-2021 - Enquête n° 159/2021

Demandeur : Monsieur et Madame Nicolas RENARD et Françoise HALLIN

Situation : Avenue de Messidor 17

Objet : rénover et transformer la maison unifamiliale, en construisant une extension au 1^{er} étage en façade arrière contre le mur mitoyen gauche, en élargissant 2 lucarnes existantes en façades avant et arrière et en réaménageant la zone de recul paysagère

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45675-2021 introduite, en date du 18/01/2021, par Monsieur et Madame Nicolas RENARD et Françoise HALLIN;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et à transformer la maison unifamiliale, en construisant une extension au 1^{er} étage en façade arrière contre le mur mitoyen gauche, en élargissant 2 lucarnes existantes en façades avant et arrière et en réaménageant la zone de recul paysagère sur le bien sis avenue de Messidor, 17;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que, en façade arrière, au 1^{er} étage du côté mitoyen droit, la construction dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde en vue d'isoler la façade de l'extension projetée;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne, en ce que, en façade arrière, au 1^{er} étage du côté mitoyen gauche, la nouvelle toiture dépasse la hauteur du profil mitoyen de plus haut de la toiture des annexes contiguës de référence;

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 des articles 216 et 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit sur la liste de sauvegarde, et inscrit de ce fait d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;
- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2021 au 08/09/2021 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 :

18/01/2021 : dépôt de la demande;

04/03/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

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

11/03/2021: réception des compléments;
12/04/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
07/05/2021: réception des compléments;
06/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;
25/08/2021 au 08/09/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
22/09/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue de Messidor, non loin du carrefour formé avec la chaussée d'Alseberg, située à l'Ouest;
- L'ensemble des maisons implantée le long de cet alignement présente une belle cohérence patrimoniale;
- Le bien faisant l'objet de la demande offre un gabarit rez-bel-étage + 1 + Toiture à versants. Il dispose d'annexes sur plusieurs niveaux, à l'instar des constructions voisines;
- Le jardin paysager se développe au Sud et se referme sur l'arrière de la maison voisine n° 15;
- La zone de recul a été aménagée en espace de stationnement, sans autorisation préalable;

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

- La transformation et l'extension de la maison unifamiliale :
 - au premier étage :
 - en façade avant, par l'aménagement d'une chambre d'enfant et le réaménagement de la salle de bain existante;
 - en façade arrière, par une transformation et extension pour aménagement de la suite parentale (chambre, dressing et salle de douche);
 - au deuxième étage (espaces sous combles) :
 - en façade avant, par l'agrandissement de la lucarne existante, au profit d'une première chambre;
 - en façade arrière, également par l'agrandissement de la lucarne existante, au profit d'une deuxième chambre;
- Le réaménagement paysager de la zone de recul;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison en l'ouvrant plus généreusement vers le jardin et en valorisant les espaces sous toiture;
- Les spécificités patrimoniales du bien sont conservées et valorisées. En effet, le bâtiment est une maison datant de 1902 reprise à l'inventaire du patrimoine architectural;
- Au niveau du 1er étage, en façade arrière, le projet consiste à ajouter une 3^{ème} pièce dans l'enfilade des 2 premières pour y aménager la chambre parentale. Avec la pièce centrale qui devient le dressing et l'entresol rez/+1 qui devient la salle de douche, ces 3 pièces connectées deviennent la suite parentale avec vue sur le jardin. La construction de cette extension s'appuie sur les profils mitoyens existants et les rehausse d'une septantaine de centimètres pour avoir une hauteur sous plafond agréable dans la chambre du côté gauche et permettre le passage (échappée de l'escalier) vers la salle de douche du côté droit. Un grand châssis aux proportions et divisions similaires à celui du niveau inférieur est proposé dans la chambre. Un châssis plus petit éclaire la salle de douche dans les proportions de celui de la cuisine. Les nouvelles baies respectent les normes du Code civil en matière de vues droite et oblique;
- Au niveau du 2^{ème} étage, afin d'améliorer l'éclairage naturel de 2 chambres, il est proposé d'agrandir les lucarnes existantes en façades avant et arrière dans le respect des normes RRU. En façade avant, la lucarne s'élargit sans rompre la ligne de corniche existante. Sa largeur s'aligne à celle du bow-window présent aux 2 premiers niveaux (+ balcon du 1er étage). Elle est habillée de panneaux en bois peint en noir avec une rive de corniche moulurée. Le châssis est en bois peint en noir. En façade arrière, le projet opte pour descendre l'allège de la fenêtre afin d'améliorer également la vue de la chambre vers l'intérieur d'îlot. Dans le cadre d'une économie circulaire, il est proposé de replacer l'ancien châssis de la chambre arrière +1 et jouir ainsi d'une porte-fenêtre dans cette chambre du 2^{ème} étage. Cette lucarne s'intègre donc davantage dans la façade en interrompant la ligne de corniche. Son habillage est travaillé dans la continuité du cimentage de la façade. Sa face avant et les 2 joues latérales sont recouvertes d'un cimentage lisse de ton blanc;

- Tous les châssis de la maison sont en bois peint en noir et présentent un double vitrage super-isolant. Les garde-corps des deux porte-fenêtre en façade arrière sont en verre pour un maximum de transparence;
- Dans le cadre de l'extension réalisée au 1er étage, il est proposé d'isoler la façade arrière sur les 3 premiers niveaux. La finition proposée est un cimentage lisse blanc, comme à l'origine. Les 2 toitures plates sont non accessibles et végétalisées par un complexe de toiture verte extensive;

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

- en matière de programme :
 - la nomenclature de la maison unifamiliale est conservée et ses qualités d'habitabilité seront améliorées;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet d'extension s'inscrit dans le respect de la typologie des constructions voisines, et vient combler une dent creuse au niveau du mitoyen de gauche (n° 15);
 - les nouvelles lucarnes conservent la lisibilité des versants de toiture respectifs;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les qualités paysagères du jardin seront renforcées et les espaces de pleine terre seront conservés;
 - la zone de recul sera clôturée et réaménagée afin de tendre au respect de la situation d'origine;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage privatif et la zone de stationnement illicite sera supprimé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont conservées et les extensions n'entraînent pas l'application du RCU relatif à la gestion des eaux de pluie;
- en matière de typologie architecturale et patrimoniale :
 - les interventions sont principalement localisées en façade arrière, laquelle présente des aspects moins qualitatifs;
 - les menuiseries existantes, peintes en noir, s'inscrivent dans un ensemble de 3 maisons et permettent de conserver la lecture des détails des châssis et de la porte d'entrée;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - En façade arrière, au 1er étage côté mitoyen droit, la construction dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde en vue d'isoler la façade arrière de la maison et améliorer ainsi les performances énergétiques du bâtiment;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - En façade arrière, au 1er étage côté mitoyen gauche, la nouvelle toiture plate dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture des annexes contiguës des constructions de référence, ceci en vue d'offrir à la nouvelle chambre à coucher une hauteur sous plafond confortable et conforme aux normes d'habitabilité du RRU.
 - Cette rehausse se situe à l'Est de la construction voisine et ne présente pas d'impact significatif;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation relatif application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - les interventions sont principalement localisées en façade arrière, laquelle présente des aspects moins qualitatifs;
 - les menuiseries existantes, peintes en noir, s'inscrivent dans un ensemble de 3 maisons et permettent de conserver la lecture des détails des châssis et de la porte d'entrée;
 - la zone de recul sera restituée afin de tendre au respect de la situation d'origine, et améliorer les perspectives architecturales de la rue et de ce bâti cohérent. Toutefois les aménagements paysagers de cette zone demeurent faibles ;

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

- améliorer les qualités paysagères et perméables de la zone de recul ;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/09/2021
objet n° 05

Dossier 16-45747-2021 - Enquête n° 160/21

Demandeur : Monsieur Xavier Vanden Eynden et Madame et Alexandra Van Duikeren

Situation : Avenue Hellevelt 12

Objet : Transformer et rénover une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45747-2021 introduite, en date du 17/02/2021, par Monsieur Xavier Vanden Eynden et Madame et Alexandra Van Duikeren;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et rénover une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Hellevelt 12;

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

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°4 du permis de lotir (PL) n°89 ayant pour objet : 6 lots pour 3 groupes de villas jumelées octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 18/10/1965 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande, et déroge à ce permis de lotir;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

demande régie par un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°2 d) qui prescrit "profondeur maximum des constructions : 15 mètres", en ce que, ici, la pergola proposée va au-delà de ces 15 mètres;

demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- 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 :
 - A. non-respect de l'article n°6 - Toitures qui prescrit "*le profil de toiture peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes*", en ce que, ici, les lucarnes dépassent de plus de deux mètres le profil de toiture;

Considérant que la demande comporte aussi une dérogation au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, celle-ci n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité mais nécessitent l'avis du fonctionnaire délégué.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2021 au 08/09/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

17/02/2021 : dépôt de la demande;

27/05/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

11/06/2021 : réception des compléments;

06/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

25/08/2021 au 08/09/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/09/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu les explications données en séance, relatives à la pergola et le fait que le demandeur annonce renoncer à cette pergola ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composé de maisons jumelées ou isolées bâties en ordre ouvert et implantées en recul de la voirie;
- L'îlot dans lequel est situé le bien est très grand, aéré et arboré, les jardins à l'arrière donnent sur des terrains de sport, séparés par un couvert végétal assez dense;
- L'avenue Hellevelt où se situe le bien est à sens unique de circulation et présente une seule bande de circulation, bordée de chaque côté de la voirie par des trottoirs plantés d'arbres à haute tige et longée d'une seule zone de stationnement en alternance;
- La maison n°12 sur laquelle porte la demande est implantée seule mais est destinée à être jumelée, la parcelle voisine de gauche (futur numéro 10) n'est pas construite;
- Elle présente un gabarit R+1+ une toiture à 3 versants, est implantée fortement en retrait de l'alignement de la voirie et précédée d'une zone de recul plantée, qui cache en grande partie sa façade depuis l'avenue;
- Cette façade est en effet principalement visible depuis son entrée de garage;
- Actuellement le bien est inchangé par rapport à la situation de droit de 1969, on y retrouve :
 - au sous-sol : un garage, une cave et une chaufferie;
 - au rez-de-chaussée : un séjour, une salle à manger, un hall d'entrée, une bibliothèque et une cuisine;
 - au 1^{er} étage : 4 chambres et une salle de bain;
 - au 2^{ème} étage, sous les combles : un grenier;

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

- La création de trois lucarnes, une sur chacun des trois pans de toiture avec placement de panneaux solaires sur ces lucarnes;
- Le placement de plusieurs fenêtres de toit au niveau des combles;
- La création d'un escalier entre les 1^{er} et 2^{ème} étages, dans le prolongement vertical de l'escalier principal;
- Le réaménagement du 2^{ème} étage, sous la toiture, avec la création d'une grande chambre d'amis au niveau des combles;
- Le déplacement de l'emplacement de la porte d'entrée sur la façade latérale;
- L'agrandissement de plusieurs baies de fenêtres du rez-de-chaussée;
- Le placement d'une pergola en aluminium anthracite avec toile rétractable sur la terrasse du jardin;
- Le remplacement de l'ensemble des châssis par des châssis aluminium de teinte gris anthracite;
- L'agrandissement de la terrasse du jardin jusqu'à une profondeur de 5 mètres;

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

- Les trois lucarnes dérogent au règlement régional d'urbanisme (Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme) au niveau de leurs hauteurs, qui dépassent le profil de la toiture existante de plus de 2 mètres, ce dépassement reste faible;
- Deux pièces du rez-de-chaussée ainsi que l'ensemble des pièces du 1^{er} étage ne disposent pas des surfaces d'éclairage suffisantes aux normes actuelles mais ceci correspond à la situation existante de droit depuis 1969, d'autant que les surfaces d'éclairage ont été augmentées partout où c'était possible.
- Le placement d'une pergola sur la terrasse du jardin augmente la profondeur du bâtiment qui fait déjà 15 mètres de profondeur, soit le maximum autorisé par le permis de lotir;

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

- en matière de programme :
 - Les circulations sont modifiées et rationalisées pour augmenter le volume des pièces disponibles grâce au nouvel aménagement tout en privilégiant l'ouverture vers le jardin pour les espaces de vie au rez-de-chaussée : séjour et cuisine;
 - La création d'un nouveau hall d'entrée latéral qui permet une meilleure distribution des espaces;
 - La réduction du nombre de chambres au premier étage et la réorganisation de cet étage permet d'avoir des espaces de chambres et de rangements plus confortables;
 - Le grenier, au 2^{ème} étage, sous les combles, est aménagé en une chambre d'amis avec sauna;
 - La nouvelle chambre d'amis et son dressing offrent une hauteur sous plafond de 2,25m au niveau des lucarnes, ce qui est insuffisant au regard du RRU;

- La dimension des baies de fenêtres sont augmentées à de nombreux endroits, notamment pour permettre une meilleure connexion avec le jardin;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La nouvelle lucarne en façade avant impacte l'esthétique du bâtiment, sa hauteur implique que sa perception va s'en trouver augmentée au profit d'un geste architectural;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Pas de modification;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Pas de modification;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
 - La dérogation à la hauteur des lucarnes peut être acceptée considérant que le surplus de hauteur est très faible et correspond à un geste architectural profitable au projet et à son esthétique;
- En ce qui concerne la dérogation au permis de lotir (profondeur) :
 - Le placement de la pergola au niveau de la terrasse arrière augmente considérablement la profondeur de la construction et semble difficilement acceptable au vu des prescriptions du permis de lotir et de l'implantation par rapport aux voisins;

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

- supprimer la pergola qui était à placer sur la terrasse;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'objet de la demande reste inchangé;
- d'être accessoire en ce qu'elle impacte uniquement un espace accessoire supplémentaire au logement;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la profondeur proposée par ses dimensions importantes ne respecte pas les prescrits du permis de lotir;

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 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.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 22/09/2021
objet n° 06

Dossier 16-45848-2021 - Enquête n° 163/21

Demandeur : Monsieur Tudor Mihailescu

Situation : Avenue Château de Walzin 10A

Objet : changer l'affectation d'un logement en cabinet médical

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45848-2021 introduite, en date du 09/04/2021, par Monsieur Tudor Mihailescu;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation d'un logement en cabinet médical sur le bien sis avenue Château de Walzin 10A;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 2B - QUARTIER BRUGMANN - approuvé par arrêté royal le 26/07/1967, et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.7.1 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone;

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article I.6 Publicité;
 - non-respect de l'article III.A Destination;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2021 au 08/09/2021 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 :

09/04/2021 : dépôt de la demande;

27/05/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

18/06/2021: réception des compléments;

06/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

25/08/2021 au 08/09/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/09/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 06/07/2021 et émis le 24/08/2021 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble de logements est implanté dans un parc comportant plusieurs constructions de grand gabarit. Il est accessible via l'avenue Château de Walzin, et est orienté vers l'avenue Brugmann;
- Le bien faisant l'objet de la demande est un immeuble de logements de 10 étages;
- Il est régi par la zone de construction résidentielle du plan particulier d'affectation du sol 2B qui le destine à la résidence sous forme d'immeubles à appartements multiples, en excluant explicitement toute activité commerciale ou artisanale;

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

- L'aménagement d'un logement situé au rez-de-chaussée en cabinet médical;
- La pose d'enseignes liées à l'affectation;

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

- Le projet propose une affectation compatible avec l'ensemble de logements et le cabinet médical sera facilement accessible depuis les espaces communs extérieurs;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose d'amorcer une mixité d'affectations au sein de l'immeuble, tout en restant compatible avec le logement (affectation principale);
 - l'aménagement du cabinet médical ne compromet pas une réutilisation future en appartement;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la patientèle ne disposera pas de parking privatif;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.7.1 du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone) :
 - La zone d'habitation du PRAS permet l'implantation d'équipements d'intérêt collectif à concurrence de 1.000 m²;
 - L'installation du cabinet médical permet d'augmenter l'offre du quartier tout en garantissant le maintien de l'affectation logement;
Le cabinet médical sera situé au rez-de-chaussée d'un immeuble et son accès permettra de garantir la quiétude des habitants;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogations à un PPAS :
 - non-respect de l'article I.6 Publicité :
 - Le projet prévoit la pose d'enseignes discrètes et intégrées à la composition de l'immeuble;
 - Celles-ci, signalant l'activité, ne s'assimilent pas à de la publicité au sens général et commercial du secteur publicitaire;
 - Le dispositif posé au sol n'entrave pas la visibilité de l'immeuble;
 - Des écrans arbustifs créent la transition entre l'immeuble et l'avenue Brugmann;
 - non-respect de l'article III.A Destination :
 - Le PPAS, antérieur au PRAS, ne prévoit ni l'affectation de bureau (affectation reconnue pour les activités médicales et paramédicales avant l'entrée en vigueur du PRAS) ni celle d'équipement d'intérêt collectif (au sein de laquelle le glossaire du PRAS reprend les activités médicales et paramédicales), de sorte qu'il empêche l'application de la prescription générale 0.7 du plan supérieur;
 - Or, le PRAS permet d'envisager leur implantation dans tout le territoire régional (dont les parties régies par PPAS) en application de la prescription générale 0.7 et dans le respect du mécanisme d'abrogation implicite d'un PPAS par le PRAS, tel que le décrit la circulaire n°15;
 - Ce mécanisme d'abrogation implicite du PPAS par le PRAS permet donc d'envisager l'installation de ce cabinet médical dans un immeuble du PPAS;
 - De plus, le cabinet médical est compatible de par sa finalité et ses horaires avec l'ensemble des logements et le projet ne compromet pas un retour à l'affectation d'origine;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/09/2021
objet n° 07

Dossier 16-45759-2021 - Enquête n° 153/21

Demandeur : Monsieur Philippe Cieslak et Madame Jocelyne Pirdas

Situation : Rue Victor Allard 225

Objet : Adjoindre un espace au séjour au 1^{er} étage et utiliser l'espace sous cette extension comme 2^{ème} chambre

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45759-2021 introduite, par Monsieur Philippe Cieslak et Madame Jocelyne Pirdas;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à adjoindre un espace au séjour au 1^{er} étage et utiliser l'espace sous cette extension comme 2^{ème} chambre sur le bien sis rue Victor Allard, 225;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 23 - Avenue du Val Fleuri, ayant fait l'objet d'un arrêté royal en date du 13/12/1958 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°II : zones de constructions en ordre fermé, sous-article 3) implantation qui prescrit « *profondeur maximum des bâtisses : 15m* », en ce que la construction de l'annexe dépasse de 4,73 mètres la profondeur de 15 mètres indiquée au plan (PPAS n°23);
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "*lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction: ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde.*", en ce que la profondeur de l'annexe à construire dépasse en profondeur le profil mitoyen du voisin de droite (n°223) de 9,38 mètres et la construction voisine de gauche (n°227) de 4,88 mètres;
 - non-respect de l'article n°6 - La toiture qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës*", en ce que la hauteur de l'annexe à construire dépasse la hauteur des bâtiments voisins de droite et de gauche de 4,92 mètres;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2021 au 08/09/2021 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 :

26/02/2021 : dépôt de la demande;

06/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2021 au 08/09/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/09/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu les explications données en séance et relatives au jardin du droite et l'importance de la haie existante ;

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, implanté soit à l'alignement, soit en retrait, soit en intérieur d'ilot;
- Dans ce quartier, la rue Victor Allard est une artère bordée de maisons résidentielles ou bien d'immeubles à appartements;
- L'immeuble n°225 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R + 2 + toiture plate contenant deux niveaux;
- Le bien est un immeuble à appartement en situation de droit et projetée;
- Le rez-de-chaussée est plus bas que le niveau du jardin;
- Cette maison a été construite suite au permis octroyé 16-36950-2005; Initialement, les plans montrent : L'aménagement d'une terrasse et d'un escalier montant au niveau du jardin, situés en façade arrière, au rez-de-chaussée;
- Le permis octroyé 16-38371-2008 pour le n° 227, jumelé au n° 225 (objet de la demande) concerne la réalisation d'un nouveau châssis, les plans de ce permis renseignent un jardin en pelouse pour le n° 225;
- La maison de gauche (n° 227) est située sur la même parcelle cadastrale que le n°225, objet de la demande et date de 1901 (inscription sur la façade avant), maison de très belle facture et d'époque, de gabarit R+1+T avec des toitures à versants et des façades en maçonnerie;
- La maison de droite (n° 223) est une maison contemporaine avec une volumétrie cubique, de gabarit identique R+2+toiture plate et d'une esthétique s'approchant du n° 225, objet de la demande;

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

- La création d'une annexe en façade arrière au rez-de-jardin (semi-enterrée) et premier étage sur une profondeur de 4,88 mètres par rapport à la façade arrière existante;
- La création d'une terrasse sur la toiture plate de cette annexe au bénéfice du séjour existant;

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

- La demande est dérogatoire tant au PPAS qu'au Règlement Régional d'Urbanisme, le projet tel que présenté propose une annexe dépassant les deux voisins tant en profondeur qu'en hauteur;
- La création de cette annexe permet d'ajouter une chambre ainsi qu'augmenter l'habitabilité du séjour;

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

- en matière de programme :
- La création de cette annexe permet d'ajouter une chambre au bâtiment pour répondre à la demande de pouvoir accueillir de la famille habitant loin;
- La création de cette annexe permet également d'augmenter l'habitabilité du séjour;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- La nouvelle annexe est dépassante en profondeur de 4,88 m tant par rapport au voisin de gauche que celui de droite, de plus, l'entièreté de la profondeur de cette annexe est dérogatoire à la profondeur de 15 mètres imposée par le PPAS, le bâtiment existant faisant déjà une profondeur de 15 mètres en situation existante;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- Le projet présente ici le dessin d'une zone de jardin entièrement dallée, telle qu'elle apparait sur les photos aériennes (donc, déjà réalisée);

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

En ce qui concerne la dérogation à l'article n°II du PPAS et dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur et de hauteur :

- La conception du volume de l'annexe a été conçue de manière à minimiser l'impact pour les voisins directs au vu de la conformation des lieux, la rehausse de mitoyen demandée pour la création de cette annexe reste raisonnable au vu de la hauteur de la haie existante formant la limite parcellaire et de la hauteur plus important du jardin du voisin concerné;
- La dérogation peut être acceptée car la construction de cette annexe, bien que venant se placer en dépassant en profondeur les deux voisins en partie arrière, et bien qu'elle comporte, deux niveaux

(un niveau et demi hors-sol), elle ne nuira pas de manière substantielle à l'ensoleillement du jardin des voisins de droite pour qui l'impact de cette construction sera limité;

- De ces faits, les dérogations sont acceptables;

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 :

- Vu le relief, le couvert végétal et la présence d'une importante bâtisse en intérieur d'îlot, une telle extension aurait un impact limité sur les vues et perspectives depuis l'espace public;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/09/2021
objet n° 08

Dossier 16-45847-2021 - Enquête n° 164/2021

Demandeur : Monsieur et Madame Gaston Vermeiren et Marie-Laure Pirlot

Situation : Rue Verhulst 18

Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale mitoyenne (agrandir l'annexe arrière au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage), agrandir l'abri de jardin au fond de la parcelle et réaménager le caractère paysager du jardin)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45847-2021 introduite, en date du 09/04/2021, par Monsieur et Madame Vermeiren Gaston et Pirlot Marie-Laure;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et à étendre une maison unifamiliale mitoyenne (agrandir l'annexe arrière au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage), à agrandir l'abri de jardin au fond de la parcelle et à réaménager le caractère paysager du jardin sur le bien sis rue Verhulst, 18;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur d'une construction mitoyenne;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2021 au 08/09/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observations;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

09/04/2021 : dépôt de la demande;

+1j (25/05/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

05/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2021 au 08/09/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/09/2021 : 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 :

- la maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en ordre fermé et à l'alignement, à mi-parcours de la rive ouest de la rue Verhulst;
- la maison, de gabarit modeste, fait partie d'un ensemble de constructions de même typologie;
- la maison faisant l'objet de la demande est dans son état d'origine (les châssis ont été remplacés conformément au PU 16-42406-2015), tandis que de nombreuses maisons voisines ont été transformées de manière plus ou moins radicale, et notamment en ce qui concerne des extensions en hauteur ou en profondeur, ou le remplacement des châssis en façade avant;
- le jardin paysager est orienté à l'Ouest;

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

- démolir les annexes existantes et de reconstruire un volume plus compact, mieux isolé, ouvert largement sur le jardin;

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

- Le projet vise à améliorer les conditions d'habitabilité d'une maison unifamiliale ancienne ainsi que sa compacité et ses performances énergétiques avec un budget limité et en harmonie avec les bâtiments voisins;
- Les dimensions de l'annexe au rez-de-chaussée ont été déterminées par l'espace nécessaire pour une salle à manger et une cuisine d'une maison unifamiliale moderne sans trop empiéter sur le jardin et sans dépasser les annexes voisines. La profondeur de l'annexe est augmentée d'1,30m;
- La nouvelle annexe à l'étage s'aligne sur l'ancienne annexe de l'entresol et reste en retrait de l'annexe de l'immeuble voisin sis au n° 20;
- Celle-ci nécessite une rehausse de 60 cm de hauteur du mur séparatif avec l'immeuble voisin sis au n°16. Toutefois vu l'orientation de ce mur au nord de ce bien mitoyen au projet, cette rehausse ne portera pas ombrage chez ce voisin;
- Le projet prévoit une terrasse d'agrément au 1^{er} étage à l'usage de la chambre principale. Celle-ci respecte les dispositions du Code civil en matière de vues directes sur les propriétés voisines;
- Les débords de toiture protègent les châssis des pluies sud-ouest et des rayons solaires de début d'après-midi en été;
- Des larges et hautes fenêtres en façade arrière permettent d'éclairer les pièces de vie en profondeur;
- L'ajout de fenêtres de toitures et la suppression du plafond au 2^{ème} étage permettent d'améliorer l'éclairage naturel des chambres du 2^{ème} étage et d'améliorer l'espace de vie;
- Enfin, les rénovations ou nouvelles parois extérieures sont isolées suivant les critères PEB. Seule la façade à front de rue n'est pas isolée pour garder son caractère initial;
- Le caractère perméable du sol du jardin est préservé et la récupération de l'eau de pluie est souhaitée;
- Au fond du jardin, l'abri de jardin en bois est agrandi en refermant la dent creuse formée par les murs périphériques suffisamment élevés pour qu'aucune rehausse ne soit pas nécessaire. La construction en bois et vitrée dialogue avec la façade arrière de l'annexe;

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

- en matière de programme :
 - la nomenclature de la maison unifamiliale est conservée et ses qualités d'habitabilité sont améliorées;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet propose une volumétrie s'inscrivant dans les gabarits des constructions voisines;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les aménagements paysagers du jardin seront renforcés;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - La profondeur de l'annexe dépasse de plus de 3m le profil mitoyen de la maison n°16.
 - Le mur séparatif existant ne doit être rehaussé que de 60 cm et vu son orientation au Nord de la parcelle mitoyenne concernée il ne porte pas ombrage sur la maison voisine préexistante.
 - L'annexe referme une dent creuse formée au 1^{er} étage par l'annexe du voisin n°20, plus profonde et plus élevée ainsi que par l'annexe existante au niveau de l'entresol;
 - Vu la surface relativement limitée de cette maison, l'agrandissement de cette annexe permet d'améliorer ses conditions d'habitabilité et ses performances énergétiques par une nette réduction des surfaces de déperditions et une amélioration de leur isolation;
 - Les qualités architecturales de la façade arrière seront améliorées;
 - L'aménagement de l'abri en fond de jardin ne nécessite pas de rehausse de murs mitoyens et permet de conserver une surface perméable de pleine terre d'un seul tenant;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - Les rehausses nécessaires à l'aménagement des annexes sont limitées;

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.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/09/2021
objet n° 09

Dossier 16-43885-2018 - Enquête n° 154/2021 - Article 126/1

Demandeur : S.P.R.L. Adolphe Max 28 c/o Monsieur Vassilios Misthos

Situation : Chaussée de Waterloo 1477 - 1481

Objet : démolir 2 immeubles mixtes en vue de reconstruire un immeuble comprenant une surface commerciale de 506 m², 11 logements et 20 emplacements de stationnement

AVIS

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43885-2018 introduite le 27/02/2018, modifiée en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 13/05/2019, par la S.P.R.L. Adolphe Max 28 - c/o Monsieur Vassilios Misthos, et visant à démolir 2 immeubles mixtes en vue de reconstruire un immeuble comprenant une surface commerciale de 941 m² (636 m² modification art. 126/1 CoBAT), 15 logements (12 logements modification art. 126/1 CoBAT), et 24 emplacements de stationnement (21 emplacements modification art. 126/1 CoBAT) sur le bien sis chaussée de Waterloo 1477 - 1481;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité, relatives à la demande modifiée, sont requises pour les motifs suivants :

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - l'application de la prescription générale du PRAS :
 - 0.12. Modification totale ou partielle d'un logement en zone mixte;
 - l'application de la prescription particulière du PRAS :
 - 3.3,al.2 et 3 : entre 200 et 1000 m² de commerce et commerce au 1^{er} étage hors liseré de noyau commercial;
- 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 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne;
 - Art. 6 Toiture (hauteur);

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :

- demande portant sur les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 (art. 333 du CoBAT);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2021 au 08/09/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Projet situé à la lisière du PPAS n° 48bis et devant davantage respecter ses prescriptions;*
- *Dérogations trop importantes en matière de gabarit, profondeur, hauteur et terrasses excessives;*
- *Développer un projet alternatif visant à :*
 - *Supprimer le dernier niveau;*
 - *Diminuer les surfaces de terrasses;*
 - *Veiller à rendre impossible la transformation d'une toiture verte en terrasse;*
 - *Respecter les art. 4 et 6 du RRU;*
 - *Opter pour un raccord sans dérogation avec le n° 1483 chaussée de Waterloo;*
 - *Réfléchir sur le parking et les problèmes de mobilité;*

Considérant que la chronologie est la suivante :

27/02/2018 : dépôt de la demande;

19/04/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

12/07/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;
27/08/2018 au 10/09/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
26/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation et avis défavorable unanime;
30/10/2018 : introduction d'une lettre du demandeur signifiant son intention de déposer une demande modificative en application de l'article 126/1 du CoBAT;
21/05/2019 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'organisation des Mesures Particulière de Publicité;
05/06/2019 : accusé de réception d'un dossier modificatif complet;
26/08/2019 au 09/09/2019 inclus : enquête publique sur la demande modifiée;
18/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation et avis défavorable unanime;
15/04/2021 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'organisation des Mesures Particulière de Publicité;
26/07/2021 : accusé de réception d'un dossier modificatif complet;
25/08/2021 au 08/09/2021 inclus : enquête publique sur la demande modifiée et amendée;
22/09/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 02/10/2018 relatif à la demande initiale, sollicité une nouvelle fois et en attente à ce jour;

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

- l'avis de Vivaqua émis le 29/07/2021 sur la demande modifiée;
- Vu la demande d'avis du SIAMU émis le 20/07/2021, et joint à la demande modifiée;

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

- Les immeubles faisant l'objet de la demande sont implantés le long de la chaussée de Waterloo, dans le tronçon proche de l'avenue des Eglantiers, et faisant face au croisement avec l'avenue Van Bever;
- Ce tronçon est constitué d'immeubles mixtes de commerces et de logements et implantés soit à l'alignement, soit en conservant une zone de recul;
- Les bâtiments existants sont composés, à droite, d'une maison unifamiliale de type deux façades, le rez de chaussée est à destination commerciale (n°1477) et, à gauche, d'un immeuble à appartements avec surface commerciale au rez (n°1481) à gauche;
- D'importantes annexes de moins belles factures ont été construites il y a plusieurs dizaines d'années à l'intérieur de cette parcelle;
- On y trouve :
 - un bâtiment en mauvais état en fond de parcelle, il est inhabité depuis plusieurs années;
 - un entrepôt à usage de « car wash » en partie gauche; cette surface occupe toute la profondeur de la parcelle; le bâtiment est inoccupé à ce jour;
 - une zone de stationnement ouverte au centre de la parcelle;

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

- Le projet qui fait l'objet de la demande de permis d'urbanisme demande la démolition des bâtiments existants afin de libérer la parcelle pour construire un immeuble à usage mixte de 4 niveaux hors sol;
- Il est prévu d'y créer :
 - 1 niveau de caves au -2;
 - 1 parking au sous-sol (niveau -1) d'une surface de 654m² :
 - 20 emplacements de voitures dont 4 pour PMR;
 - 5 emplacements pour motos;
 - 20 emplacements pour vélos;
 - 1 commerce au rez-de-chaussée d'une surface de 506 m², et complété au 1^{er} étage par une unité de 81 m²
 - 11 logements répartis comme suit :
 - 5 studios;
 - 3 appartements de 2 chambres;
 - 3 appartement de 3 chambres;
- Un passage voiture le long du mitoyen de gauche donne accès au parking du sous-sol et d'autre part au hall d'entrée des logements;

Considérant que la demande amendée suscite les considérations générales suivantes :

- Le projet propose de requalifier le tissu urbain à cet endroit dans un programme mixte de commerce et de logement, au vu des différences de typologies et d'implantations existantes;

- Les appartements sont spacieux, lumineux et présentent de belles qualités d'habitabilité. Le projet propose une diversité en matière de typologie de logements, dont la plupart bénéficient d'une double orientation;
- Les niveaux supérieurs de l'immeuble s'organisent autour de la circulation verticale unique qui donne accès aux différents logements;
- Le langage architectural se veut résolument géométrique, dynamique et modulable;
- Dans cette optique, le gabarit proposé est cependant important au regard du bâti directement environnant et implanté à l'alignement, les immeubles plus élevés de ce tronçon de la chaussée (à partir du n°1511) étant bâtis en recul de celui-ci;

Considérant que la demande amendée est motivée comme suit :

- La géographie des lieux a évolué, et l'extension récente des bâtiments de l'IRSA confirme le caractère de la chaussée bordée de bâtiments hauts et implantés en ordre continu;
- Le bâtiment projeté présente 4 niveaux au-dessus du niveau naturel du terrain, il est construit entre mitoyens. Les fonctions sont organisées comme suit :
 - Au niveau -2 :
 - 11 caves réservées aux logements,
 - 1 cave réservée au commerce,
 - 1 cave réservée à la copropriété (matériel d'entretien),
 - 2 caves techniques,
 - 1 cave « compteurs »,
 - 1 local « poubelles » compartimenté,
 - Au niveau -1 :
 - 1 parking au sous-sol d'une surface de 601m²,
 - 20 emplacements de voitures,
 - 20 emplacements de vélos,
 - 5 emplacements de motos,
 - Au rez de chaussée :
 - 1 commerce d'une surface de 506m² et sa partie administrative/réserve de 81 m² au premier étage,
 - Aux niveaux supérieurs :
 - 11 logements :
 - 5 studios mono-orientés d'une surface qui varie de 45m² à 53m² dont seuls deux bénéficient d'une terrasse à l'arrière, les 3 autres étant situés à front de chaussée, au 1^{er} étage (2 entités) et au 2^{ème} étage (1 entité),
 - 3 appartements de 2 chambres d'une surface de ± 103m² jouissant, chacun, d'une terrasse à l'arrière,
 - 3 appartements de 3 chambres d'une surface qui varie de 150,50 m² à 158m² jouissant, chacun, d'une terrasse;
- Problème du stationnement :
 - Comme chacun le sait, il est très difficile de trouver une place de parking dans ce quartier. Il est donc primordial de pouvoir offrir à des appartements de ce standing une place de parking privative au sein même de l'immeuble. Au sous-sol, un garage pouvant accueillir 20 voitures dont 4 places PMR est aménagé. De plus un espace pourra également accueillir les deux roues (vélos - motos);
 - Au rez-de-chaussée du n°1481, l'accès au garage actuel est conservé;
 - Le porche d'entrée latéral donne accès au hall d'entrée des logements, ainsi qu'au parking du sous-sol;
 - La configuration spatiale du bas de la rampe d'accès au niveau de parking imposera aux usagers de négocier l'arrivée dans ce niveau par un virage à angle droit avec une largeur de rampe de 3,22 mètres et vu le positionnement de la circulation verticale unique qui rend malaisé l'accès aux emplacements de parking 8, 9 à 11 (PMR), 11, 12, 13 (PMR) et 14, ainsi que la manœuvre autour de ce volume central et orthogonal, il y a lieu de rendre ce niveau plus fonctionnel, faute de quoi l'usage de ces emplacements pourrait être dissuasif;
- Création d'un commerce :
 - Le rez de chaussée est destiné à la fonction commerciale, soit une surface de 506m²;
 - Cette surface commerciale disposera de 15m de vitrine à front de rue, elle bénéficiera également d'un apport de lumière naturel en fond de magasin, en effet, une large baie ouvre le commerce sur le jardin réalisé en fond de parcelle;

- Aménagement intérieur, confort et équipement :
 - Les niveaux supérieurs s'organisent autour des circulations verticales qui alimentent les logements;
 - Les appartements sont spacieux et lumineux, ils sont dotés de tout le confort moderne, dont une ventilation à double flux, une domotique de type « home contrôle » et une chaudière à condensation individuelle à production d'eau chaude;
 - A l'exception des studios « à rue », chaque logement bénéficie d'une terrasse;
 - Des terrasses sont réalisées en façade arrière pour les appartements des niveaux 1, 2 et 3. Il s'agit là de commodités essentielles qui permettent de qualifier les logements;
 - La distance qui sépare les terrasses du fond de la parcelle est importante (27 mètres), les nuisances visuelles ou sonores sont inexistantes vis-à-vis des parcelles de l'avenue Fond'Roy;
 - Cependant, vis-à-vis des parcelles mitoyennes, les terrasses en saillie sur la façade arrière présentent un impact important en termes de préservation d'intimité et de promiscuité;
 - Les caves et locaux techniques seront implantés au sous-sol. Chaque logement disposera d'une cave et d'au moins, un emplacement de parking;
- Traitement des façades et volumétrie :
 - La façade à rue unifie et achève l'alignement des bâtiments mitoyens qui forment un front bâti; elle est composée de 4 strates en béton qui tendent les proportions à l'horizontales, un volume en retrait est construit en toiture;
 - Entre les dalles de sol en béton blanc, des pare-soleil en bois coulissent pour procurer ombrage aux occupants en été. Un jeu subtil de pleins (béton) et de vides (vitrage) apparaissent ou disparaissent derrière des claustras coulissants en bois;
 - Au rez-de-chaussée la vitrine sera entièrement vitrée et se poursuivra par un lattis en bois vertical qui masquera la porte de garage. Cette porte s'harmonisera parfaitement aux pare-soleil des niveaux supérieurs;
 - Le traitement asymétrique du dernier étage « en retrait » propose un développement futur pour l'immeuble voisin 1483, tandis que le pignon important contre le 1475 permet d'articuler valablement la différence de hauteur entre l'alignement « bas » côté ville, et la suite des bâtiments hauts vers Waterloo, en face de l'IRSA;
 - La façade arrière est rythmée horizontalement par les mêmes strates de béton préfabriqué : les grandes baies vitrées « sol-plafond » s'ouvrent sur le très beau paysage verdoyant de la commune, elles apportent une belle lumière à l'intérieur du bâtiment;
 - La façade est simple et épurée, elle répond à sa manière aux exigences d'un immeuble à appartement moderne;
- Jardin :
 - Il n'existe pas d'arbre remarquable sur le terrain;
 - Un jardin en pleine terre occupe 25% de la parcelle, un relief est créé pour réaliser un bassin d'orage qui permet à l'eau de pluie de percoler dans le sol;
 - Un arbre haute tige est planté en plus d'une végétation indigène de buissons et graminées;
 - La végétation permet de créer un écran visuel, un espace tampon entre les logements projetés et les habitations inscrites dans le PPA 48Bis & Ter de l'Avenue Fond Roy;

Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :
 - Le projet s'inscrit dans l'axe structurant et mixte que forme la chaussée de Waterloo;
 - La demande opte pour la démolition de plusieurs bâtiments mixtes, dont une construction de type atelier en intérieur d'îlot, et une maison de commerce à front de chaussée, laquelle présente de belles qualités architecturales au niveau de sa façade avant;
 - La programmation du projet tend à densifier le nombre de logements au sein du site, faisant passer leur nombre de 3 à 11 unités, réparties dans un immeuble unique;
 - Le projet propose également une densification de l'offre commerciale, en proposant un espace d'un seul tenant de 506 m², ce qui permet une utilisation optimale des lieux en équilibre avec l'offre commerciale ou mixte se trouvant à proximité du site;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet s'implante sur une grande partie de la surface du site, en ce qui concerne le rez-de-chaussée et le sous-sol. Une zone généreuse de pleine terre est maintenue à l'arrière du site et est aménagée en jardin;
 - L'immeuble de logements s'implante du côté de la chaussée et présente un gabarit R + 3 + étage en retrait, ce qui demeure un volume relativement élevé au regard des spécificités des lieux et des

gabarits voisins. Toutefois, le contexte urbanistique est en mutation et le gabarit proposé répond à l'échelle de la chaussée, mais néanmoins les raccords proposés demeurent excessifs;

- Les terrasses débordantes en façade arrière ont été réduites;
- en matière d'atteinte à l'intérieur de l'ilot :
 - Le projet s'étend sur une grande superficie du terrain, et opte pour la valorisation des qualités paysagères de l'intérieur de l'ilot de par les aménagements de pleine terre qualitatifs prévus à l'arrière du terrain;
 - Il est, par ailleurs, à noter que ce type de nomenclature se retrouve le long de cet axe structurant;
 - Afin de compenser le déficit de zones de pleine terre infiltrantes dû à la construction projetée, mais ne s'étendant pas au-delà des ¼ de la profondeur du terrain, le projet propose la création de toitures vertes intensives sur les toitures plates du commerce, et ce au bénéfice tant des logements projetés que de l'ensemble des habitations environnantes;
 - Le projet prévoit des aménagements qualitatifs sur l'espace de pleine terre et l'aménagement d'un plan d'eau;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet s'étend sur la majeure surface de la parcelle mais en se limitant à une profondeur équivalente aux ¼ de la profondeur du terrain, ce qui permet l'aménagement d'espaces de pleine terre réellement infiltrants à l'arrière du terrain, et de belle superficie;
 - Il est également à noter que les qualités paysagères de la parcelle sont actuellement faibles. Toutefois, la présence de l'écran arbustif contribue à favoriser la transition entre le bâti mixte et plus imposant de la chaussée et le quartier résidentiel arrière ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet s'implante le long d'un axe structurant de la commune, disposant de nombreux commerces et infrastructures, ainsi que de plusieurs moyens de transport en commun;
 - Par contre, le quartier souffre d'une importante pression automobile en matière de stationnement;
 - Le projet propose la création d'un parking de 20 emplacements pour voitures, 5 emplacements pour motos et 20 emplacements pour vélos, ce qui est relativement équilibré au regard du programme de 11 logements;
 - La distribution du parking comporte plusieurs manquements ;
 - Il serait judicieux de mutualiser ce parking avec les utilisateurs du commerce projeté, ce qui peut être envisagé facilement vu les configurations des lieux;
 - Le projet prévoit un accès piétons/voiture indifférencié ce qui est peu envisageable au regard de la lecture de la hiérarchie de ces circulations et la garantie de la sécurité des piétons ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Il y a lieu de se référer à l'avis du Service Technique de la Voirie émis sur la demande initiale, mais les principales options du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie semblent respectées;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Quant aux aspects patrimoniaux, la version précédente de la demande était accompagnée d'un reportage photographique détaillé de l'état de délabrement de l'immeuble sis au n° 1477 et de l'atelier arrière;
 - De plus, l'ensemble du site a subi de nombreuses transformations altérant les qualités architecturales de l'immeuble avant notamment;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification totale ou partielle d'un logement en zone mixte :
 - Le projet opte pour la démolition de 3 bâtiments comptant au total 3 logements, dont une maison unifamiliale, afin de pouvoir aménager 11 logements, dont 5 studios, ce qui est relativement équilibré au regard de l'ampleur du gabarit engendré. Le nombre de studios a été limité et le développement de logements traversants a été favorisé. Toutefois il y a lieu de limiter l'implantation de studios mono-orientés en façade avant;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 3.3, al. 2 3° du PRAS : entre 200 et 1000m² de commerce hors liseré :
 - Le projet propose la création d'une vaste surface commerciale d'un seul tenant de 506 m² de sorte à pouvoir s'inscrire dans une mixité en matière d'offre;

- En effet, cet axe structurant compte des surfaces commerciales de typologies variées, au profit des riverains;
- Les options du projet contribueront à poursuivre la dynamisation de cette partie d'axe;
- L'offre commerciale est complétée par un petit volume administratif à l'étage, qui se situe dans la vue du studio arrière peut difficilement se justifier au vu de la surface proposée au niveau inférieur et des options du projet (vu les démolitions envisagées, le maintien de ce volume existant est illusoire);
- En ce qui concerne l'application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne :
 - Le projet s'implante sur une profondeur raisonnable de la parcelle, ce qui peut se justifier au regard de ce qui précède et des spécificités des lieux;
 - Le projet engendre toujours un dépassement de profondeur du côté de l'immeuble voisin de droite (n° 1475), ce qui ne peut s'envisager. Cette dérogation est accentuée par l'implantation des terrasses débordantes;
 - Art. 6 : Toiture (hauteur) :
 - Le projet s'inscrit dans une typologie réellement contemporaine et sobre, tout en s'intégrant aux caractéristiques de cet axe structurant qui permet et a autorisé ce type de gabarit ;
 - Toutefois, le gabarit proposé demeure excessif envers l'immeuble voisin de droite et il serait judicieux de le réduire significativement ;

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

- La qualité architecturale et patrimoniale des immeubles visés a été altérée, et le projet propose une réponse contemporaine au programme mixte à implanter le long de cet axe structurant;

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

- Réduire la largeur de l'étage supérieur d'une travée à droite, et revoir le programme en conséquence, en envisageant éventuellement un logement en duplex ;
- Supprimer la dérogation en profondeur aux étages par rapport à l'immeuble mitoyen de droite (n°1475);
- Supprimer le volume commercial en toiture et intégrer cette affectation en lieu et place des 2 studios prévus au 1^{er} étage en façade avant ;
- Séparer la zone de circulation piétons/voiture afin de hiérarchiser davantage ces accès et garantir la sécurité des piétons ;
- Modifier le niveau du sous-sol dédié au stationnement comme suit :
 - élargir l'accès au niveau de parking, au bas de la rampe, et faciliter le virage en déplaçant les emplacements pour motos ;
 - situer l'aire de stationnement pour motos dans une des parties du niveau -1 qui est plus difficilement accessible aux automobiles, comme par exemple au droit des emplacements 11 à 13 et en augmenter la capacité ;
 - prévoir une capacité de stationnement pour vélos à raison d'un vélo par chambre / logement en cas de studio ;
 - situer le parking pour vélos en le sécurisant dans une des parties du niveau -1 qui est plus difficilement accessible aux automobiles, comme par exemple au droit des emplacements 9 et 10 (PMR)
 - revoir le nombre d'emplacements en fonction de la modification du programme inhérente à la réduction du dernier niveau et au déplacement de l'affectation commerciale au 1^{er} étage, en relocalisant les emplacements pour PMR à proximité directe de l'accès à la circulation verticale;
 - libérer l'espace de la zone de manœuvre en déplaçant la colonne (axes D/03) entre les emplacements 15 et 16 et situer, au besoin, des emplacements de stationnement (par exemple pour PMR) à droite de l'emplacement 7 ou le long du volume comportant la circulation verticale ;
 - prévoir, le cas échéant, des rangements complémentaires à ce niveau ;
- Développer et favoriser les aménagements paysagers (arbres à haute ou à moyenne tige) en fond de parcelle ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet de construction et d'affectations mixtes peut s'envisager dans une certaine mesure;

- d'être accessoires en ce que le gabarit sera davantage intégré à son environnement bâti immédiat;
- 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 la profondeur du bâtiment principal sera réduite aux étages;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 - alinéa 2 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;

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 en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/09/2021
objet n° 10

Dossier 16-45774-2021 - Avis de la Commission de Concertation

Demandeur : Monsieur David Thomisse

Situation : Rue Auguste Danse 56

Objet : changer la teinte des châssis, linteaux, portes et corniches en façade avant, en noir, RAL 9011

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45774-2021 introduite, en date du 05/03/2021, par Monsieur David Thomisse;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer la teinte des châssis, linteaux, portes et corniches en façade avant, en noir, RAL 9011 sur le bien sis rue Auguste Danse 56;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

05/03/2021 : dépôt de la demande;

16/06/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

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

22/09/2021 : 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 :

- L'îlot concerné par la demande est principalement résidentiel;
- Le quartier comprend également des équipements d'intérêt collectif ou de service public, situés juste en face du bien;
- Ce tronçon de la rue est constitué, du côté pair, des alignements variables, que ce soit en mitoyenneté en recul ou non, et comporte même des habitations isolées;
- La maison ponctue une rangée de maisons mitoyennes et anciennes, et comporte de ce fait, 3 façades;
- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est reprise à l'inventaire en tant qu'ancien atelier-maison du peintre Joseph Dierickx et est de style éclectique d'inspiration pittoresque;

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

- La rénovation de la façade avec nettoyage, rejointoyage de la brique et hydrofuge de la façade;
- Le ponçage, protection et mise en peinture des menuiseries et des ferronneries existantes;

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

- Au regard de la vétusté de la façade, les actes et travaux envisagés, et non soumis a permis d'urbanisme, sont souhaitables et participent à la pérennisation des biens anciens;

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

- application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - Les menuiseries et divisions de châssis participent à la lecture de la façade dans ses caractéristiques patrimoniales;

- Le noir n'étant pas une teinte utilisée historiquement, il y a lieu de maintenir une cohérence ainsi que les éléments patrimoniaux d'inspiration pittoresque, en renonçant soit à la modification de la teinte existante, soit en proposant une teinte correspondant à cette typologie;
- D'autant plus qu'une teinte aussi foncée et tranchée, participe à alourdir d'avantage cette façade;
- Le changement de teinte des ferronneries peut cependant être envisagé;

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

- Proposer une teinte correspondant à la typologie de l'immeuble ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de teinte de menuiseries;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade doit conserver ses caractéristiques originelles;

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, 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 22/09/2021
objet n° 11

Dossier 16-45771-2021 - Avis de la Commission de concertation

Demandeur : S.A. REALYA - M. Ari Frydman

Situation : Rue de Stalle 38 - 40

Objet : ajouter une logette pour compteurs d'environ 1,7x2,4m devant le bâtiment D et une place de parking devant le bâtiment F, ainsi que mettre en conformité des modifications d'aménagements intérieurs et d'ouvertures en façades pour les bâtiment D, E et F

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45771-2021 introduite en date du 03/03/2021 par la S.A. REALYA c/o Monsieur Ari Frydman;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à ajouter une logette pour compteurs d'environ 1,7x2,4m devant le bâtiment D et une place de parking devant le bâtiment F ainsi qu'à mettre en conformité des modifications d'aménagements intérieurs et d'ouvertures en façades pour les bâtiment D, E et F sur le bien sis rue de Stalle 38-40;

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

Vu que la demande se situe sur un site qui se situe pour partie en zone de protection du parc Raspail, site classé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 02/02/1995;

Considérant cependant que la zone de protection longe les façades du projet les plus proches du site classé, que les bâtiments se situent donc au-delà de la zone de protection, et que de plus, la clôture du site (mur) à l'alignement et le couvert végétal qui la longe en étant situé sur la parcelle garantissent l'absence de modification de perspective vers ou depuis le site classé;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

03/03/2021 : dépôt de la demande;

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

14/06/2021: réception des compléments;

22/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS;

22/09/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 22/07/2021 et reçu en date du 31/08/2021 : pas d'avis sur le projet modifié étant donné que la CRMS n'était pas favorable au projet initialement introduit et à la division/transformation de ces biens;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le site sur lequel porte la demande est un vaste site ouvert qui occupe une bonne partie de l'îlot triangulaire que forment la rue Rittweger, la rue de Stalle et la chaussée d'Alseberg;

- Il a récemment fait l'objet d'un vaste chantier portant à la fois sur la réhabilitation du bâti initial et sur la construction de nouveaux logements, sous forme d'appartements et de maisons unifamiliales;
- Cette opération de développement immobilier a successivement fait l'objet des permis d'urbanisme n°16-40557-2012, n°16-42404-2015, n°16-43877-2015 et n°16-45103-2020;
- Considérant que la situation de droit porte, au cumul de ces permis d'urbanisme, sur un aménagement global du site pour 35 logements et 42 emplacements de parcage, répartis comme suit autour de l'étang (nouvelles constructions) et dans les bâtiments existants :
 - 3 nouveaux immeubles A, B, C implantés sur la gauche de l'étang, de gabarit R+2+étage en recul, avec sous-sol commun accueillant les parkings : une profession libérale est en outre implantée au rez-de-chaussée et à l'entrée du site;
 - 3 maisons implantées en fond de parcelle V1, V2, V3;
 - La transformation de la villa principale du « Moulin blanc » en petit immeuble à appartement (F);
 - 2 maisons implantées dans les anciennes écuries (D);
 - 1 maison dans le bâtiment des garages (E);
 - Le maintien de l'ancien poulailler (G) implanté derrière l'étang, réaffecté en local de rangement pour vélos;
- L'aménagement d'un parc commun autour l'étang, avec zone de jeux pour enfants dans la partie du jardin entre l'étang et le mur d'enceinte de la propriété;

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

- L'ajout d'une logette pour compteurs à implanter à l'angle entre la façade du bâtiment D et le muret qui donne vers la rue Rittweger (de 4m², dont la hauteur de dépassera pas la hauteur du muret existant);
- L'ajout d'une place de parking en façade de l'entrée du rez-de-chaussée du bâtiment F;
- La mise en conformité des modifications suivantes :
 - Bâtiment D :
 - les 6 ouvertures donnant vers la rue Rittweger ne seront pas pourvues de cadre métallique comme prévu dans la situation de droit afin de préserver au mieux l'esthétique de la façade originelle. Il sera prévu une pierre bleue au niveau du seuil et une application de bâlée de châssis en briques d'origine, récupérées au niveau de la façade;
 - en ce qui concerne l'appartement n°2, la hauteur du linteau du châssis donnant vers le jardin privé est augmentée afin d'avoir une hauteur libre suffisante pour accéder à la terrasse privée;
 - les voussettes existantes ont été conservées mais la stabilité et la vibration ne permettent pas leur maintien, ces voussettes ont été utilisées en coffrage perdu pour y couler une dalle structurelle par-dessus.
 - le châssis d'accès à la terrasse suspendue au-dessus des places de parking a été modifié et présente un linteau horizontal (initialement en pointe);
 - Une fenêtre dans le plan du versant de toiture a été ajoutée dans le séjour du 1^{er} étage et une autre a été supprimée au niveau de la zone de de circulation de l'appartement 2;
 - Bâtiment E :
 - La dalle du rez-de-chaussée, à l'origine conçue sur 3 niveaux, se retrouve en situation projetée sur deux niveaux pour permettre une circulation plus aisée;
 - L'ouverture prévue au rez-de-chaussée et donnant vers le parking pour vélos est remplacée par un mur plein;
 - La surface de la mezzanine au-dessus de la cuisine et de la salle-à-manger est diminuée afin de rendre la salle-à-manger plus lumineuse;
 - La verrière prévue initialement dans le versant nord-est est remplacée par 5 fenêtres dans le plan du versant de toiture;
 - Les planchers du haut du rez-de-chaussée devait être remplacés en ossature bois mais, l'ingénieur recommande de placer des poutres-claveaux avec chape de compression afin de rigidifier la construction existante;
 - Les façades existantes en briques étant totalement gorgées d'eau et en très mauvais état de stabilité, celles-ci ont été renforcées par des éléments béton ou remplacées par de nouvelles maçonneries. Dès lors, conserver l'aspect brique peint n'était plus possible. Il est proposé de placer un enduit sur isolant de type lisse identique au bâtiment F et D;
 - Bâtiment F :
 - L'escalier d'entrée est légèrement modifié;
 - La cave est fermée et condamnée, puisqu'inondée et non exploitable;

- La demande comporte quelques modifications des aménagements intérieurs;
- Les fenêtres dans le plan du versant de toiture, verrières et lucarnes ont été revues dans leur globalité suite au réaménagement intérieur des appartements;
- Les planchers en ossature de bois ont été remplacés par des poutres-claveaux;
- La façade existante arrière devait être en bloc existants peints mais l'état de la maçonnerie après la démolition de la petite annexe ne permet pas son maintien. La demande porte sur la mise en place d'un enduit sur isolant de type lisse;
- Les deux ouvertures existantes dans la façade sud dans les salles de bain ont été remplacées par un mur plein;
- Les garde-corps, à l'origine en maille métallique, sont prévus en situation projetée en verre devant les châssis et en barres métalliques verticales au niveau des terrasses;

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

- en matière de programme :
 - Le programme proposé reste identique à celui des permis précédemment délivrés :
 - la construction de 26 appartements et 3 maisons unifamiliales neufs,
 - la transformation de la villa principale du « Moulin blanc » en petit immeuble à 3 appartements;
 - la transformation des anciennes écuries en 2 maisons;
 - la transformation du garage en une maison;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La logette peut s'envisager, elle ne sera pas perceptible depuis l'espace public;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - La demande porte sur la création d'un emplacement à l'air libre supplémentaire afin d'offrir un emplacement par logement au sein des immeubles transformés;
 - Cette partie du site est déjà pourvu d'un accès carrossable menant aux bâtiments anciens et menant à 5 emplacements extérieurs (légalement autorisés);
 - L'emplacement demandé s'inscrit le long de cet accès carrossable mais dans la zone de jardin de l'habitation (entre la rue et le bien);
 - L'emplacement demandé entraîne une perte de qualité :
 - en ce qui concerne l'appartement concerné par cette demande : en effet, l'emplacement se trouve juste en face de la fenêtre d'une chambre (sont l'autre fenêtre donne sur l'accès carrossable communs);
 - en ce qui concerne la suppression d'une partie de jardin au profit d'un emplacement à l'air libre, présentant indéniablement moins de qualité paysagère qu'une zone plantée;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Les quelques adaptations esthétiques ne changent pas la perception d'ensemble de la typomorphologie des façades;

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 pour l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :

- Le permis initial a autorisé la transformation des bâtiments formant l'ensemble patrimonial du « Moulin blanc » proprement dit, soit :
 - la maison principale reprise « F au plan » transformée tout en y maintenant 3 logements;
 - ses annexes reprises « E » aux plans et implantées en arrière de la maison, transformée en 1 logement tout en maintenant une partie de l'espace de rangement ouvert pour y intégrer 3 emplacements de parcage et un rangement « poubelles »;
 - ses écuries, reprises « D » aux plans implantées le long de la rue Rittweger, que la demande transforme en deux logements, en modifiant leurs façades pignons et celle à rue;
- Les modifications apportées sont principalement liées à des problèmes de stabilité et les solutions proposées respectent globalement le patrimoine d'origine;

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

- ne pas réaliser l'emplacement de stationnement extérieur devant le bâtiment F;
- Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de rénovation peut être mis en conformité;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne qu'un seul emplacement de stationnement dans un projet au programme important;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/09/2021
objet n° 12

Dossier 16-45830-2021 - Enquête n° 152/21

Demandeur : S.R.L. VRM Invest c/o Monsieur Fabrice Mourlon Beernaert

Situation : Vieille rue du Moulin (entre le n°364 de la Vieille rue du Moulin et le n°1353 de la chaussée de Waterloo)

Objet : construire un immeuble de logements et un commerce

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45830-2021 introduite, en date du 26/03/2021, par S.R.L. VRM Invest c/o Monsieur Fabrice Mourlon Beernaert;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un immeuble de logements et un commerce sur le bien sis Vieille rue du Moulin, entre le n°364 de la Vieille rue du Moulin et le n°1353 de la chaussée de Waterloo (cadastrées Section H, n°3Y P0000, et Section H, n°3XP0000);

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilôts en ce que le projet prévoit la densification d'une parcelle végétale non-bâtie;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 §1.1° qui prescrit la "Profondeur", en ce que le projet prévoit la construction d'un immeuble dépassant les ¾ de la profondeur de la parcelle;
 - non-respect de l'article n°5 §1 qui prescrit la « hauteur de la façade avant », en ce que le projet prévoit la construction d'un immeuble dont la hauteur comprend un volume au dernier étage dépassant la hauteur du voisin le plus haut;
 - non-respect de l'article n°6 §1.1° qui prescrit la « Toiture » en ce que le dernier niveau de l'immeuble dépasse de plus de 3 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas;
 - non-respect de l'article 13 qui prescrit le « Maintien d'une surface perméable » en ce que la zone de cours et jardin est imperméabilisé sur plus de 50% de sa surface;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2021 au 08/09/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *le voisin chaussée de Waterloo, 1347 qui évoque des vues créées vers leur terrasse depuis la façade arrière du nouveau bâtiment;*
- *le même voisin qui évoque des hauteurs surdimensionnées et la forme du toit plat ainsi que le manque d'espaces verts;*
- *une voisine habitant le deuxième étage chaussée de Waterloo, 1353 qui parle de la perte de vues depuis ses fenêtres donnant sur le nouveau projet ainsi que la perte de luminosité et d'intimité ;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

26/03/2021 : dépôt de la demande;

11/05/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

20/08/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement;
- Vivaqua;

25/08/2021 au 08/09/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/09/2021 : 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 Technique de la Voirie sollicité en date du 20/08/2021 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 20/08/2021 et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du «20/08/2021» et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 20/08/2021 et sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «20/08/2021» considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise comme un quartier mixte de fonctions;
- Dans ce quartier, la Vieille rue du Moulin se présente comme une voirie locale en partie en dalles romaines. Elle est empruntée en partie par le tram 92 et se situe perpendiculairement à la chaussée de Waterloo;
- Les parcelles cadastrées Section H, n°3Y P0000, et Section H, n°3XP0000 sur lesquelles porte la demande présentent les caractéristiques suivantes :
 - La parcelle Section H n°3 YP0000 est non-bâtie. Elle est végétalisée en grande partie et une partie de celle-ci, imperméabilisée, accueille 3 emplacements voitures à l'air libre et à front de la Vieille rue du Moulin, et un accès vers l'arrière de la parcelle voisine. L'arrière de la parcelle est délimité par un mur mitoyen d'environ 3,30 m de hauteur;
 - La parcelle Section H n°3XP0000 se compose d'un immeuble implanté à l'alignement et possédant un gabarit R+3. Le rez-de-chaussée de l'immeuble accueille un commerce et des logements sont présents aux étages. Sa typologie architecturale se compose d'un rez-de-chaussée majoritairement vitré avec des trumeaux en pierre bleue et des enseignes bleue foncé. Les étages sont revêtus d'un parement en brique de teinte blanche et des menuiseries de teinte bleue;
- La maison de gauche (n°364) se présente comme une habitation unifamiliale implantée en recul de l'alignement et de gabarit R+2 avec toiture plate. Sa typologie architecturale se compose d'une façade principale revêtue d'un crépi de ton gris et de châssis en pvc blanc. Le pignon en attente bénéficie d'un revêtement en brique rouge et la toiture plate se compose d'une étanchéité bitumineuse;

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

- L'annexion d'une partie de la parcelle Section H n°3XP0000 à la parcelle Section H n°3 YP0000;
- La construction d'un bâtiment de 8 logements et un commerce au rez-de-chaussée;
- L'aménagement d'une zone de recul accueillant une rampe de parking et un chemin d'accès à l'entrée du bâtiment en partie minéralisée et en partie imperméabilisée;
- L'aménagement d'un parking accueillant un « parklift » pour 8 emplacements voitures, 15 emplacements vélos et 2 emplacements vélos cargo;
- L'installation d'une citerne d'eau de pluie et un bassin d'orage de 20.000 L;
- L'aménagement d'une zone de retrait latérale en grande partie imperméabilisée préservant une servitude de vues existantes;
- L'aménagement d'une zone de cours et jardin accueillant des terrasses sur plots s'implantant sur plus de la moitié de cette zone;

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

- Le programme du projet consiste à construire 8 logements dont 5 appartements 2 chambres, 2 appartements 1 chambre et un appartement 3 chambres. Le projet prévoit la création d'un

commerce au rez-de-chaussée d'une superficie de 152,30 m². En sous-sol, le projet prévoit 2 niveaux dont :

- 1 niveau comprenant la création de 8 places de parking, 17 emplacements vélos dont 2 pour vélos cargo et un local poubelle;
- 1 niveau comprenant les caves, un local compteur électricité, gaz et eau, un local entretien et une fosse pour le parklift;
- Le gabarit du projet est un R+3. Le dernier niveau est en recul par rapport au plan de façade et est situé en retrait des limites mitoyennes latérales et arrières;
- La typologie architecturale du bâtiment se compose de façades avec enduit sur isolant de ton blanc, le soubassement du rez-de-chaussée de la façade principale est en pierre bleue, les façades du dernier niveau sont prévues en panneau fibre ciment rainurés de teinte foncée, l'ensemble des châssis est prévu en aluminium de teinte anthracite et l'ensemble des garde-corps est prévu en verre;
- Les toitures accueillent des panneaux photovoltaïques, des terrasses et des toitures vertes stockantes;
- En ce qui concerne la collecte des eaux pluviales, l'arrière de la parcelle est entièrement drainée, les toitures vertes sont de types stockantes, une citerne et une autre citerne (de 20.000 L) ayant pour fonction de bassin d'orage sont prévues;

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

- De manière générale, la construction d'un immeuble de logements et d'un commerce sur une parcelle non-bâtie à proximité immédiate de la chaussée de Waterloo et proche de ligne de bus et de tram peut s'envisager. Cette nouvelle construction complète une dent creuse et renforce le caractère principalement résidentiel de la Vieille rue du Moulin et les activités commerciales proche de la chaussée de Waterloo;
- La majeure partie des logements répond aux normes minimales d'habitabilité et au bon aménagement des lieux. Le logement du rez-de-chaussée, quant à lui, présente une situation moins qualitative que les autres logements dans la mesure où les vues et l'apport de lumière s'effectuent au niveau de la zone de cours et jardins. Ce jardin présente une faible profondeur (3 m) et est enclavé par un mur de hauteur variable (de 2,30 m à 3,35 m);
- Le gabarit général de cette nouvelle construction peut s'envisager dans la mesure où il prévoit une hauteur variable par rapport aux bâtiments voisins. La construction présente une hauteur de 10,30 m du côté du voisin le plus bas (9,19 m) et une hauteur de 13,50 m à environ 3,70 m du voisin le plus haut (10,51 m). Le dernier étage se situant à environ 7,40 m du voisin le plus bas et à environ 3,70 m du voisin le plus haut permet de limiter son impact par rapport aux deux constructions voisines. Ce dernier étage est également en recul par rapport aux constructions arrières, ce qui en limite l'impact; Toutefois, l'implantation du bâtiment sur une grande partie de la parcelle découle du fait que le projet doit réaliser une transition entre deux fronts bâtis (9,45 mètres de différence d'implantation par rapport à l'alignement). Cela implique la création d'un jardin ayant une profondeur réduite et des retraits latéraux peu suffisants au regard des servitudes de vues existantes. De plus, l'implantation du bâtiment additionnée à l'imperméabilisation presque totale d'une parcelle pratiquement végétalisée sur sa totalité engendre un impact significatif sur l'intérieur d'îlot et sur la gestion des eaux de pluie;
- Quant à la typologie architecturale, le projet prévoyant un parement en enduit contraste avec les matériaux présents dans la plupart des constructions de la rue. Toutefois, la teinte de l'enduit est claire et la typologie du rez-de-chaussée se raccorde à celle de l'immeuble voisin n°1353, chaussée de Waterloo;

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

- en matière de programme :
 - la construction de logements et d'un commerce est cohérent au regard du contexte urbanistique;
 - chaque logement bénéficie d'un emplacement parking, de caves et de local pour vélos ce qui permet de répondre aux normes minimales d'habitabilité;
 - toutefois le logement du rez-de-chaussée qui est mono-orienté est moins qualitatif que ceux des étages dans la mesure où son apport de lumière et les vues s'effectue au niveau d'un jardin peu profond, enclavé par des murs et en grande partie imperméabilisée;
 - le commerce du rez-de-chaussée assure une continuité avec le commerce présent en face et celui de la parcelle voisine;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'implantation du bâtiment s'effectue en partie à l'alignement en façade avant et à 3 m parallèlement à la limite mitoyenne arrière et en partie à 3,70 m de l'immeuble voisin n°1353,

chaussée de Waterloo, ce qui densifie de manière significative la parcelle. De plus, l'implantation a pour conséquence de créer un jardin étroit et de créer une proximité dans la servitude de vue;

- le niveau de sous-sol -1 présente une emprise plus importante que la construction hors sol dans la mesure où il n'y a pas de distance de recul avec l'immeuble voisin (n°1353);
 - l'implantation additionnée à la hauteur de l'immeuble contribue à renforcer l'étroitesse du jardin et de la servitude de vue bien que le gabarit proposé par le projet se raccorde aux constructions voisines et tend à limiter son impact par la mise en place en retrait du dernier étage;
- Considérant que les techniques ne sont pas intégrées au bâtiment et placées en toiture ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet prévoit la suppression pratiquement totale de la végétation de la parcelle et la création d'un jardin aménagé sur plus de la moitié avec des terrasses en bois sur plots;
 - la zone de recul, quant à elle, est en grande partie aménagée avec une rampe d'accès menant au parking et un chemin d'accès menant aux logements en grande partie imperméabilisée avec des dalles. Le solde du chemin d'accès est en pleine terre;
 - de manière générale, le projet prévoit peu d'espace de pleine terre et planté;
 - en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la création de deux niveaux de sous-sol accueillant des parkings permet d'offrir un emplacement de parking par logement mais aussi d'offrir une alternative à la voiture avec un local vélos mis à disposition;
 - en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet prévoit une citerne d'eau de pluie et un bassin d'orage de 20.000 L qui permettent d'éviter une surcharge du réseau d'égouts;
 - des toitures vertes stockantes et l'arrière de la parcelle drainante permettent une meilleure gestion des eaux de pluies;

quant aux autres aspects propres à la demande :

- la toiture du dernier volume accueille des panneaux photovoltaïque ce qui permet d'inscrire le projet dans une démarche durable;
- la typologie architecturale du bien se compose de parement de façade en enduit de teinte claire, de menuiseries prévues en aluminium de couleur anthracite, de dalle de balcon en béton architectonique, de garde-corps en verre, de seuils de fenêtre en aluminium de teinte anthracite. Quant au dernier niveau en retrait, son traitement architectural moderne est parementé de panneaux de fibre-ciment rainurés de teinte foncée crée un contraste qui s'inscrit dans la perspective de la rue et de la toiture de l'immeuble voisin n°1353;
- il s'agit d'une construction moderne mais qui toutefois se raccorde peu aux constructions voisines dans la mesure où la majeure partie des constructions voisines sont en briques de teintes rouge ou blanche. Le rez-de-chaussée quant à lui se raccorde davantage à la construction voisine n°1353 dans la mesure où l'on retrouve de la pierre bleue comme parement, des châssis en aluminium de teinte foncée (anthracite);

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

En ce qui concerne les motifs d'enquête publique :

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - la construction en grande partie de la parcelle et de facto son importante imperméabilisation constitue un impact significatif;
 - en effet, le projet prévoit une densification et peu de végétation et d'espace de pleine terre.
 - cette densification entraîne par endroit des espaces étroits comme le jardin et l'espace de dégagement pour les servitudes de vue;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - la profondeur de la construction dépassant les $\frac{3}{4}$ de celle de la parcelle induit une faible profondeur pour le jardin qui se retrouve également enclavé par des murs mitoyens et ce qui donne peu de possibilité de développer un jardin favorisant les plantations et les dégagements de vue pour le logement du rez-de-chaussée;
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - le projet prévoit l'imperméabilisation de plus 50% de la zone de cours et jardin en situation existante;

- cette importante imperméabilisation laisse trop peu de place à l'aménagement de zone de pleine terre et empêche en grande partie l'infiltration d'eau de pluie même si le projet prévoit des toitures vertes stockantes et des citernes d'eau de pluie;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :
 - le dernier étage dépasse de plus de 3 m l'immeuble voisin le plus bas;
 - toutefois, le retrait de 7,40 m de ce niveau par rapport à ce voisin permet de limiter son impact;
 - la façade avant déterminée avec le volume du dernier étage dépasse la hauteur du voisin le plus haut.
 - toutefois, ce dernier volume est en retrait de 3,35 m par rapport à l'alignement et de 3,70 m par rapport au voisin n°1353 ce qui permet d'atténuer la perception de hauteur de ce dernier volume depuis l'espace public;

Considérant l'emprise, l'imperméabilisation et le programme de logements trop important pour la parcelle, la demande, telle que présentée ne peut être acceptée ;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/09/2021
objet n° 13

Dossier 16-45868-2021 - Enquête n° 161/21

Demandeur : S.A. C.L.C. CONSULTANT - Madame Jahn Catherine

Situation : Avenue d'Hougoumont 9

Objet : étendre l'appartement du rez-de-chaussée (façade ouest) par la création d'un espace véranda/ jardin d'hiver

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45868-2021 introduite, en date du 15/04/2021, par la S.A. C.L.C. CONSULTANT c/o Madame Jahn Catherine;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre de l'appartement du rez-de-chaussée (façade ouest) par la création d'un espace véranda/ jardin d'hiver sur le bien sis avenue d'Hougoumont 9;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48 bis&ter approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°270bis du permis de lotir (PL) n°3 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 30 mai 1989 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°3.1. qui prescrit "*Implantation - Sauf le respect des dispositions en 3.2. ci-après, l'implantation est libre dans la zone d'implantation dessinée au plan*", en ce que la véranda dépasse la zone constructible;
 - non-respect de l'article n°2 qui prescrit "*Densité - le rapport plancher/sol net est limité à 0,25*" en ce que le nouveau P/S est de 0,25863;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2021 au 08/09/2021 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 :

15/04/2021 : dépôt de la demande;

05/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2021 au 08/09/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/09/2021 : 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, peu dense, constitué de grandes parcelles comprenant de grands arbres;

- Dans ce quartier, l'avenue d'Hougoumont est étroite et le paysage largement arboré, de sorte que les constructions sont peu visibles depuis l'espace public;
- Le bâti environnant de la parcelle sur laquelle porte la demande est constitué de villas à appartements implantées sur de très grandes parcelles verdurisées;
- Le plan particulier d'affectation du sol affecte la partie sud du territoire qu'il couvre en zone de parc résidentiel, dans laquelle les parcelles doivent présenter une contenance minimale de 25 ares;
- La parcelle cadastrée Section 55, n°02B29, sur laquelle porte la demande se compose :
 - d'une superficie de 4162m²;
 - d'un ensemble de trois volumes s'implantant en intérieur de parcelle;
 - d'une zone de protection d'arbres importante se situant sur la zone de recul, ce qui rend les volumes peu visibles depuis l'espace public;
 - d'une grande zone de recul verdurisée présentant un accès carrossable imperméabilisé vers le garage situé au sous-sol;
 - deux zones de retrait latéral de 10,00 mètres minimum où s'implante un accès piéton vers les maisons et le parking;
- L'ensemble de villas à appartements n°19 sur laquelle porte la demande a été construite suite au permis d'urbanisme n°16-34638-2000;
- Cet ensemble se compose de trois volumes, de forme rectangulaire et de dimensions différentes, présentant un gabarit R + 1 + toiture à versants :
 - le volume central présente une superficie plus petite que les deux autres et comporte l'entrée principale et les circulations vers les étages;
 - les deux autres volumes s'implantent de part et d'autre du volume central et comportent de grands appartements;
- Des terrasses sont implantées au rez-de-chaussée et au premier étage; elles se situent sur la façade nord-ouest et la façade sud-est;
- La parcelle de droite (n°55/02A29) présente un ensemble de volume (n°2A, 2B, 2C) s'implantant en retrait par rapport aux limites de la parcelle avec un gabarit R+1+ un étage en retrait; ce volume est peu visible depuis la voie publique car il est entouré par une végétation dense;
- La parcelle de gauche (n°55/02C29) présente une grande maison s'implantant en intérieur de parcelle comme l'impose le permis de lotir 270; la maison présente un gabarit R+1+toiture à versants avec une zone de recul et une zone de retrait latéral verdurisées;

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

- Construction d'un jardin d'hiver/véranda;
- Extension de la terrasse située au premier étage sur la façade sud-est;

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

- Le projet vise à aménager un espace de détente couvert au rez-de-chaussée;
- Afin d'intégrer ce nouveau volume à la maison, la terrasse, située au premier étage, sera prolongée sur la toiture plate de ce nouveau volume;
- Ce nouveau volume ne peut s'envisager car il dépasse la densité autorisée par le permis de lotir et par le plan particulier d'affectation du sol 48bis&ter dont les indices de densité figurent parmi les données essentielles;

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

- en matière de programme :
 - ⊖ Le jardin d'hiver projeté sera créé en extension de l'appartement à une chambre située au rez-de-chaussée;
 - ⊖ Il sera accessible par le salon de l'appartement;
 - ⊖ Considérant que l'appartement présente des espaces généreux, la construction de ce jardin d'hiver n'apporte pas une plus-value à l'appartement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - ⊖ L'appartement à une chambre se situant côté zone de recul, serait agrandi par la création d'une extension, le long de la façade sud-ouest;
 - ⊖ Les matériaux choisis pour les façades de l'extension sont identiques à l'ensemble de villas à appartement afin permettre une meilleure intégration à l'environnement bâti;
 - ⊖ Une terrasse sera aménagée au premier étage afin de respecter le langage architectural de l'ensemble de villas;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - Non-respect de l'article n°3.1. - implantation du Permis de lotir 270bis :
 - ⊖ L'ensemble des villas à appartements existant s'implante aux limites de la zone constructible imposé par le permis de lotir;
 - ⊖ L'implantation de la nouvelle extension dépasse cette zone et réduit ponctuellement la zone de retrait latéral;
 - Non-respect de l'article n°2 - densité du Permis de lotir 270bis :
 - La construction de l'ensemble des villas sur ce lot présente déjà, en situation existante, un indice P/S de 0,2522 avec une superficie de plancher de 1036m²;
 - Or, cet article impose une densité maximale (P/S) de 0,25, c'est-à-dire de 1050,69m² de superficie de plancher constructible;
 - La construction de ce jardin d'hiver (25m²) augmente le P/S à 0,2583, c'est-à-dire une superficie de plancher de 1061m²;
 - Le projet a déjà rempli le potentiel de construction sur cette parcelle; cette construction, même de faible emprise, ne peut donc pas être autorisée;

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

Avis DEFAVORABLE

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/09/2021
objet n° 14

Dossier 16-45535-2020 - Enquête n° 155/21

Demandeur : Monsieur Christophe Allegre et Madame Béatrice Allegre

Situation : Avenue Kamerdelle 70A

Objet : diviser une maison unifamiliale et construire une annexe sur deux niveaux

AVIS

La commission de concertation décide de reporter son avis en attente d'informations juridiques complémentaires

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/09/2021
objet n° 15

Dossier 16-45842-2021 - Enquête n° 162/21

Demandeur : Monsieur Damien Noel

Situation : Rue du Ham 77

Objet : transformer une maison unifamiliale (construire une petite annexe en façade arrière et modifier la toiture de l'annexe existante, modifier la pente de toiture en façade avant en créant une toiture de type « Mansart » et implanter une nouvelle lucarne en façade arrière)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45842-2021 introduite en date du 07/04/2021 par Monsieur Damien Noel;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale (construire une petite annexe en façade arrière et modifier la toiture de l'annexe existante, modifier la pente de toiture en façade avant en créant une toiture de type « Mansart » et implanter une nouvelle lucarne en façade arrière) sur le bien sis rue du Ham 77;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°57 Quartier Saint-Job - Ham (A.R. 21/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que l'immeuble sur lequel porte la demande, dont la construction (1924) est antérieure au 1er janvier 1932, ne constitue pas pour autant un monument au sens de l'article 206, 1°, a) du CoBAT, d'autant plus qu'elle a déjà été fortement modifiée dans les années 70,

Considérant qu'en conséquence, l'avis de la Commission de concertation dont question l'article 207, §1er, alinéa 3 n'est pas requis,

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° IV.2.2.A.2 qui prescrit "Bâtiment annexe - Les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants)", en ce que le projet prévoit la construction d'une extension en façade arrière à toiture plate;
 - non-respect de l'article n° IV.4.1.6 qui prescrit « toiture - Pour le bon aménagement des combles, les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisées. Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum/5m de développement de façade; elles auront maximum 1,60 mètre de large. » en ce que le projet prévoit en façade arrière une lucarne d'une largeur supérieure;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2021 au 08/09/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

07/04/2021 : dépôt de la demande;

06/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet

25/08/2021 au 08/09/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/09/2021 : 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, bâti en ordre continu et à l'alignement sur le tronçon et le long de la rive d'îlot où se situe la demande;
- Le long de l'autre rive de la rue, les maisons sont implantées en recul;
- Dans ce quartier, la rue est desservie par la ligne de tram 92 de la STIB;
- La maison n°77 sur laquelle porte la demande est une maison à 3 façades de gabarit R+1+Toiture à versants;
- Elle a fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme successifs :
 - 16-1219-1924, pour la construction de la maison;
 - 16-6666-1931, pour la construction d'une annexe en façade arrière, sur une tranche le long de la mitoyenneté de gauche et sur deux niveau;
 - 16-16463-1952, pour des transformations au niveau de la façade;
 - 16-27658-1975, également pour de transformations au niveau des façades;
 - 16-29263-1984, pour des agrandissements au niveau de l'annexe existante;
- La situation de fait correspond dans la globalité à la dernière situation de droit, hormis un petit appentis qui n'est plus présent au niveau de la façade latérale, au niveau de l'accès privatif vers le jardin;
- Le niveau du jardin est situé à peu près 2,2 mètres en contrebas du niveau du rez-de-chaussée;
- La maison bénéficie d'une zone latérale qui permet un accès au jardin et à son niveau le plus bas (rez-de-jardin);
- Le plan de la situation existante se présente comme suit :
 - Sous-sol :
 - Un double accès vers les caves;
 - Le premier depuis le hall d'entrée, au rez-de-chaussée, mène à un local buanderie qui est en communication avec une cave;
 - Le second, depuis le hall d'entrée au niveau du rez-de-jardin (accessible depuis la rue, via un cheminement latéral), mène à un dégagement qui donne accès d'une part au local buanderie et d'autre part à des locaux dénommés « hobbies » et servant de salle-de-jeu ou d'atelier privés;
 - Dans ce hall d'entrée, est également situé l'escalier vers le rez-de-chaussée;
 - Ces locaux donnent accès au jardin;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée de l'habitation, se fait sur un hall avec WC et vestiaire;
 - Ce hall donne accès à l'escalier vers la cave et donne également accès aux pièces de vie;
 - Ces pièces de vie se composent, d'une cuisine ouverte, située en façade avant, d'une salle-à-manger, située en pièce centrale et d'un salon, situé en façade arrière et à un niveau 80cm plus haut que le hall d'entrée;
 - Au niveau du salon, situé dans une annexe, un escalier descend vers la cave et l'accès situé au niveau du rez-de-jardin;
 - Depuis les pièces de vie, part un escalier vers les étages; Une terrasse est accessible depuis le salon et cette dernière est située au-dessus de la toiture du local « hobby »;
 - 1^{er} étage :
 - L'escalier et le palier mènent à des espaces de chambres en situation de droit,
 - Dans la situation de fait, le palier dessert une chambre et un dégagement;
 - Depuis le dégagement, une salle-de-bain et un bureau;
 - Combles :
 - greniers;
- Le plan particulier d'affectation du sol situe la demande dans la partie d'îlot 2.1;
- La maison voisine de droite (n°73) est également en trois façades, elle est plus récente et plus basse et est plus récente. Elle présente également un gabarit R+1+Toiture à versants et présente des profondeurs similaires;
- La maison mitoyenne de gauche (n°79) est plus basse avec une toiture « Mansart », elle présente le même gabarit et des profondeurs de bâti et d'annexes similaires;

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

- La transformation de la maison unifamiliale;
- L'agrandissement du salon et l'amélioration de la circulation et de l'accès au jardin depuis les pièces de vie par la suppression de l'escalier en colimaçon et la réalisation d'un escalier droit intégré dans l'extension demandée;
- La transformation de la toiture afin d'y inscrire 3 chambres en lieu et place de l'espace grenier par :

- la création d'une toiture à la mansard en façade avant et l'intégration de deux fenêtres dans la partie mansardée;
- l'aménagement d'une lucarne en façade arrière;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation en lui offrant :
 - Une circulation plus fluide par la suppression de l'escalier en colimaçon et son remplacement par un escalier plus fonctionnel et agréable entre le niveau jardin et le rez-de-chaussée;
 - Une ouverture sur le jardin depuis les pièces de vie par la recomposition de la façade arrière de l'extension existante (agrandie en partie);
 - Trois chambres supplémentaires sous la toiture;

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

- en matière de programme :
 - la maison unifamiliale n'est agrandie que de 10m² mais les modifications limitées lui apportent un confort évident;
 - la maison deux chambres se voit transformée en une maison 5 chambres avec des espaces de vie spacieux agrémentés d'une salle de jeux confortables et ouverte sur le jardin;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le plan particulier d'affectation du sol a notamment pour objectif (partie d'îlot 2.1) le maintien des caractéristiques urbanistiques à front de voirie : maisons de type unifamilial en front continu sur l'alignement et partiellement en recul;
 - il prévoit, pour la parcelle sur laquelle porte la demande, une zone de bâtisse de 12 mètres de profondeur ainsi qu'un gabarit de 2 niveaux (R+1) + toiture à versants, cette zone de bâtisse étant prolongée par une zone d'annexe d'une profondeur de 4 mètres;
 - la maison sur laquelle porte la demande répond à cette typologie dans un volume principal de moins de 9 mètres de profondeur (par rapport 12 maximum) prolongé de volumes annexes, dont seul celui (existant) constituant le rez-de-jardin dépasse 14 mètres de profondeur (par rapport à 16 mètres maximum, annexe comprise)
 - les permis d'urbanisme délivrés et autorisant le bâti existant sont tous antérieurs à l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol,
 - l'extension proposée au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée s'inscrit en-deçà des 16m autorisés et constitue une plus-value en ce qui concerne la fluidité de l'aménagement de cette maison;
- en matière d'esthétique de la façade avant :
 - La façade avant se compose d'un revêtement en briques au rez-de-chaussée et d'un cimentage à l'étage (en retrait par rapport au plan de la façade) ;
 - Le projet prévoit d'unifier la façade avant en isolant celle-ci et en effectuant une finition en crépis claire ;
 - Cette solution rend la façade peu qualitative en ce qu'elle perd sa dynamique ainsi que son relief ;
 - Il y a lieu de prévoir un soubassement au niveau du trottoir afin de protéger le revêtement en crépis et d'apporter du relief à la façade avant ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un PPAS et le non-respect de l'article n°IV.2.2.A.2 qui prescrit "Bâtiment annexe - Les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants)":

- Le projet prévoit la construction d'une extension en façade arrière à toiture plate;
- Le projet rationalise la façade arrière particulièrement alambiquée en supprimant la cheminée bloquant la vue sur le jardin et en ouvrant les espaces de jours sur le jardin;
- La mise en place d'une toiture plate sur une partie de l'extension permet une fluidité en matière de circulation intérieure appréciable;
- Cette toiture plate est limitée et peut donc s'envisager;
- Celle-ci doit être recouverte d'une finition esthétique (toiture verte ou gravillons);

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un PPAS et le non-respect de l'article n° IV.4.1.6 qui prescrit « toiture - Pour le bon aménagement des combles, les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisées. Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum/5m de développement de façade; elles auront maximum 1,60 mètre de large. » :

- Le projet prévoit en façade arrière une lucarne de 3,3m de large;

- Cette intervention s'inscrit en façade arrière et n'est donc pas visible depuis l'espace public;
- De nombreuses maisons dans le périmètre immédiat de la demande accueille également des lucarnes de grandes dimensions sur le versant arrière de leur toiture;
- Cette lucarne permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire nécessaire aux besoins d'une famille au sein d'une maison unifamiliale conformément à la volonté du plan particulier d'aménagement du sol (préservation et rénovations des maisons unifamiliale)

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

- prévoir une finition esthétique (toiture verte ou gravillons) pour la petite toiture plate ;
- prévoir un soubassement sur la façade avant, au niveau du trottoir ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la finition d'une toiture et de la façade avant ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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

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, article(s) n° IV.2.2.A.2 et n° IV.4.1.6 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/09/2021
objet n° 16

Dossier 16-45863-2021 - Enquête n° 166/21

Demandeur : Monsieur Bernard Tavitian et Madame Patricia Lubin

Situation : Avenue des Sorbiers 27

Objet : démolir une villa unifamiliale en vue de reconstruire deux habitations unifamiliales

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45863-2021 introduite, en date du 13/04/2021, par Monsieur Bernard Tavitian et Madame Patricia Lubin;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir une villa unifamiliale en vue de reconstruire deux habitations unifamiliales sur le bien sis avenue des Sorbiers, 27;

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 (A.R. 10/06/1993) et se conforme 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 d'un logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2021 au 08/09/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *ampleur des constructions trop importantes;*
- *non respect du taux d'emprise et de l'implantation;*
- *manque d'une étude d'ensoleillement;*
- *les vues ne sont pas limitées et vues plongeantes;*
- *la végétation trop peu présente;*
- *privilégier une rénovation de la villa existante;*
- *voirie carrossable trop impactante et génère de nombreuses nuisances;*
- *présence de panneaux photovoltaïques trop en vis-à-vis;*
- *déjà présence de constructions en infraction, à front de voirie;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

13/04/2021 : dépôt de la demande;

06/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2021 au 08/09/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/09/2021 : 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 06/07/2021 et émis le 31/08/2021 et joint à la demande;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 06/07/2021 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 06/07/2021 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 :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de villas implantées sur de grands terrains;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est implantée sur l'angle formé par l'avenue des Sorbiers et la Drève Pittoresque et comporte une villa construite dans les années 1960 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-22052-1961;
- Cette villa est implantée de manière centrale et comporte un gabarit R + Toiture;
- Les accès sont en pavés à larges joints ouverts et datent de la construction de la villa, le sol de la parcelle est largement verdurisé et comporte de nombreux arbres;
- Les villas voisines, comportent les mêmes caractéristiques;

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

- Le programme prévoit la démolition de la maison existante afin de reconstruire deux habitations, ainsi que l'abattage et la replantation d'arbres à hautes tiges;

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

- Le projet se conforme aux prescrits du PPAS;

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

- en matière de programme :
 - la demande est peu claire et renseigne une habitation principale et une habitation secondaire, sans détailler s'il s'agit d'un logement accessoire ou s'il s'agit d'une entité séparée, tel qu'indiqué dans le tableau statistique de la demande de permis avec la mention de 2 logements;
 - la villa « principale » comporte un programme de 4 chambres, ainsi qu'une piscine intérieure, une remise à bateau et un atelier;
 - la villa « secondaire » comporte quant à elle, un programme de 3 chambres;
 - les plans intérieurs d'aménagement ne suscitent aucune objection et comportent des espaces habitables de dimensions permettant un aménagement aisé et qualitatif;
 - au niveau du bâtiment « principal » les espaces s'articulent autour d'une circulation centrale circulaire, comportant également un ascenseur;
 - en ce qui concerne l'esthétique des façades, le langage architectural proposé, un style s'apparentant au néoclassique, s'intègre peu dans le contexte contemporain actuel et propose une typologie ancienne avec des matériaux contemporains, grevant toute cohérence dans la réalisation;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la villa « principale » a une emprise de 522m² et la résidence « secondaire », 80m² et au total par rapport à la situation existante l'emprise est augmentée de plus du double, à savoir 322m² et la superficie plancher de près de 513m²;
 - bien que l'occupation du sol, le rapport plancher / sol ainsi que la densité soient maintenus à des seuils inférieurs aux limites prévues par le PPAS, l'implantation et le nombre de bâtiments tels que prévus grevent la lecture de Parc Résidentiel, objectif d'aménagement du PPAS;
 - l'abri jardin existant est conservé et peut être mise en conformité, considérant qu'ils répondent aux dispositions du PPAS;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Il est prévu l'abattage de 6 arbres, des pins et des taxus et la demande prévoit la replantation de 7 arbres à hautes tiges dont des saules, magnolias, des massifs arborés et une nouvelle haie de Prunus Laurier;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - les deux logements sont desservis par un accès carrossable en pavés à joints ouverts permettant une certaine forme de perméabilité mais insuffisante;
 - l'aménagement tel que prévu, avec un rond-point, et ce pour deux logements, induit une augmentation de la circulation automobile au sein de la parcelle;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - l'ensemble du dispositif de gestion des eaux du projet répond au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales et comprend 3 réseaux;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - les bâtiments sont équipés de pompes à chaleur, chauffage par le sol et panneaux solaires;
 - les larges débordants de toiture et les balcons sont placés afin de limiter la surchauffe des locaux;
 - cependant, ces larges débordements, induisent une architecture peu cohérente dans son ensemble;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - l'habitation existante comporte des qualités patrimoniales des années 1960 et sa suppression induit un appauvrissement des témoignages architecturaux historiques;
 - la demande justifie cette démolition de par le fait que cette habitation ne correspond plus aux normes et standards actuels en matière de logement, qu'elle n'a aucun intérêt architectural particulier que la toiture est fortement dégradée, que les châssis sont en bois et vétustes, que les performances énergétiques, dont l'isolation sont faibles et que les équipements techniques sont obsolètes;
 - cependant, ces éléments sont remplaçables et n'empêchent ni une rénovation du bien, ni sa division afin de comporter deux unités de logement;
 - bien que la demande prévoit la construction de deux nouveaux logements à la place du logement supprimé, l'impact d'une telle démolition et reconstruction, tant au niveau écologique et de l'impact au sein de l'intérieur d'îlot avec une augmentation de la pénétration automobile, qu'en matière de respect du patrimoine, ne peut être envisagé;
 - d'autant plus que l'architecture proposée, de style « néoclassique », ne présente que peu de qualités architecturale, justifiant la perte d'un bien existant et dont la typologie architecturale participe à la cohérence du quartier proximal;

Considérant d'une part l'absence de motivation concrète en ce qui concerne la démolition de l'habitation existante dont la structure est saine et d'autre part le projet tel que proposé doublant la superficie imperméable, l'emprise et les gabarits ainsi que la pénétration automobile au sein de la parcelle et les accès démesurés;

Considérant par ailleurs, la démesure de l'architecture proposée, le traitement des façades et des toitures et leurs manques de cohérence typologique, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux et la démolition de l'habitation existante ne se justifie pas;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/09/2021
objet n° 17

Dossier 16-45057-2019 - Enquête n° 157/21 - Article 126/1

Demandeur : S.P.R.L. MV Ortho c/o Monsieur Xavier Lamote

Situation : Drève de Carloo 19

Objet : mettre en conformité le changement de l'affectation d'un logement unifamilial en cabinet d'orthodontie avec logement accessoire, et ce avec modifications structurelles, remettre des garde-corps dans leur état d'origine et aménager au niveau du jardin 3 emplacements de parking

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45057-2019 introduite, en date du 13/12/2019, modifiée (documents indicés A et datés du 03/03/2021) le 17/03/2021 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par la S.P.R.L. MV Ortho c/o Monsieur Xavier Lamote;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité le changement de l'affectation d'un logement unifamilial en cabinet d'orthodontie avec logement accessoire, et ce avec modifications structurelles, à remettre des garde-corps dans leur état d'origine et à mettre en conformité et réaménager

3 emplacements de parking au niveau du jardin sur le bien sis Drève de Carloo 19;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.7.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'équipement dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone;
- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/06/2020 au 23/06/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *pas de panneaux d'affichage pour l'enquête publique;*
- *nuisances visuelles sonore et pollution;*
- *le jardin est aménagé en parking;*

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 15/07/2020;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) sont à nouveau d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour le motif suivant :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de la seconde enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2021 au 08/09/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *opposition ferme de tous les réclamants quant à la transformation du jardin en espace de parcage :*
 - *nuisances sonores et visuelles dues aux nombreux passages de véhicules de la clientèle (3 emplacements de parking avec environ 8 rdv par jours, ça fait 24 véhicules par jours dans le jardin);*
 - *si dans maintenu dans le jardin, placer une couverture;*

- *appauvrissement de la surface perméable et végétalisée;*
- *l'utilisation du jardin en parking est en infraction et n'a jamais été autorisé;*
- *le conditionnement d'air est également en infraction et jamais autorisé;*
- *la commission avait déjà refusé les emplacements de parking et demandé d'intégrer les groupes de froid vers l'entrée du garage;*
- *la situation perdue;*
- *contraire aux dispositions du PRAS concernant les intérieurs d'ilot, et contraire au Règlement Régional d'Urbanisme concernant les zones de jardin;*
- *le logement a été transformé en espace du personnel et l'immeuble ne comporte plus aucun logement;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais :

- Application de l'article 126/1§6 du CoBAT : introduction de la demande modifiée : 214 jours;
- Supplément de délai inhérent à la reprise d'actes d'instruction en application de l'article 126/1§6 du CoBAT : 160 jours (mesures particulières de publicité et avis conforme du fonctionnaire délégué requis);

Délai total en fonction de la procédure effective : 534 jours;

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

13/12/2019 : dépôt de la demande;

15/01/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/03/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de Concertation;

09/06/2020 au 23/06/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/07/2020 : séance publique de la Commission de Concertation et 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;

25/08/2020 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins et décision d'appliquer l'article 191 du CoBAT;

14/09/2020 : envoi d'un courrier du Collège des bourgmestre et échevins au demandeur l'invitant à modifier sa demande en application de l'article 191 du CoBAT et suspension du délai d'instruction – début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

17/03/2021 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

17/03/2021 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

26/04/2021 : accusé de réception incomplet de la demande modifiée;

06/07/2021 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique;

25/08/2021 au 08/09/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/09/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 06/03/2020 et émis le 31/03/2020 et joint à la demande;

Considérant que les modifications visent l'aménagement extérieur et répondent à une condition émise en Commission de Concertation, concernant le cloisonnement intérieur, un nouvel avis du SIAMU n'est pas nécessaire dans le cadre de la reprise de la procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La drève de Carloo, le long de laquelle se situe la demande, est proche du noyau commercial du Fort Jaco, du terminus de la ligne de tram 92 de la STIB et des arrêts des lignes du TEC et de De Lijn qui desservent la chaussée de Waterloo;
- Son bâti est constitué de maisons unifamiliales de gabarit R+1+T ou étage en recul, isolées de type « à 4 façades » ou « à 3 façades » mitoyennes par groupes de 2, et implantées en recul de l'alignement,

- Le bien sur lequel porte la demande, de type « villa à 4 façades », a été construit suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-15240-1950 dans un gabarit R+2 et toiture plate, dont le dernier niveau est en recul;
- La situation existante de fait correspond à la situation de droit, hormis un léger agrandissement de la terrasse arrière et le remplacement des rambardes, initialement en ferronnerie, par du verre fumé;
- La construction comporte, en situation existante de droit, un logement unifamilial avec, au rez-de-chaussée, une zone de profession libérale, accessoire au logement;
- Il a été constaté, suite à une plainte, que des appareils de conditionnement d'air ont été installés et que le jardin est aménagé en parking;
- Les parcelles contiguës sont occupées par des villas jumelées, de même gabarit et recouvertes de toitures à versants;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a proposé les actes et travaux suivants :

- Le réaménagement spatial des différents niveaux, avec modifications structurelles;
- Le remplacement des rambardes extérieures en verre fumé par des rambardes en métal thermolaqué blanc;
- La restauration des éléments de décors maintenus, tels que l'escalier en granito et sa rambarde, ainsi que le sol de la cuisine, en carreaux de céramique;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite s'est caractérisée comme suit :

- Le programme prévoit le changement d'affectation de la majeure partie de cette villa unifamiliale en cabinet d'orthodontie;
- La demande prévoit également le maintien d'une partie de sa superficie (85 m²) en logement, afin de constituer un logement accessoire à cet équipement;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a suscité les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :
 - Une partie de la superficie de la maison est affectée au logement, à l'usage du gérant de l'équipement projeté;
 - Ce logement ne présente cependant que peu de qualités, considérant :
 - d'une part qu'il n'est pas privatisé par rapport à la clinique;
 - d'autre part que l'agencement et la disposition des pièces induit des espaces restreints malgré la surface disponible de 85 m² du plateau;
 - Notamment, on observe que la surface dédiée à l'espace de séjour, soit 18 m², est dérogatoire par rapport aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - En effet, le cloisonnement, qui est maintenu dans sa situation existante d'un niveau dévolu aux chambres, doit être modifié afin d'ouvrir les espaces de vie tout en privilégiant l'intimité du logement;
 - Les locaux du sous-sol sont en partie attribués au logement et le solde est attribué au cabinet d'orthodontie;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le gabarit de la maison reste inchangé;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La demande ne prévoit aucune modification des abords, ni du couvert végétal;
 - Le jardin est uniquement affecté aux agréments paysagers et ne peut être considéré comme un espace de parcage des véhicules, seule la zone d'accès latérale peut servir de stationnement ponctuel pour le chargement et déchargement;
 - Afin de limiter l'accès des voitures en intérieur de parcelle, il y a lieu de créer une barrière physique entre la zone latérale de gauche et le début du jardin;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le garage est conservé et attribué au logement;
 - Sa largeur est suffisante pour l'aménagement d'emplacements de parcage de vélos;
 - Considérant que l'accès et/ou sortie arrière existant ne constitue pas l'entrée principale du garage et que celle-ci est située à front de voirie;
 - Considérant dès lors, que la zone de cours et jardins ne peuvent servir de parking;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La restitution des rambardes d'origine est souhaitable, considérant la typologie, peu esthétique et peu harmonieuse, des garde-corps en verre fumé;

- Considérant que des groupes de froid ont été placés en façade arrière, considérant qu'il y a lieu de les déplacer ou les intégrer de manière à ce qu'ils restent non visibles depuis l'espace public et de l'intérieur d'îlot;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) et application de la prescription générale 0.7.2 du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone) :
 - La surface dédiée à l'équipement est de près de 270 m², dépassant d'environ 20 m² la superficie plancher autorisée;
 - L'affectation d'équipement telle que projetée à proximité d'un noyau commercial important permet d'envisager la suppression d'une partie substantielle du logement, pour autant que le logement maintenu soit de qualité;
 - La demande ne prévoit aucune modification du volume extérieur, ni des abords, qui conservent dès lors leurs caractéristiques dans une situation qui limite les nuisances;
 - L'affectation d'équipement paramédical, en bordure d'un noyau commercial, en complète l'offre de services;
 - Pour rappel, le bien est en effet situé à proximité de la partie fortement commerciale de la chaussée de Waterloo à hauteur du Fort-Jaco ainsi que de plusieurs arrêts de lignes de transport en commun;
 - La demande peut dès lors être envisagée;

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

- améliorer les qualités spatiales du logement au dernier niveau :
 - soit, cloisonner par rapport à l'escalier et supprimer les cloisons entre les différents espaces de vie, une partie cuisine peut être maintenue séparée si nécessaire;
 - soit, inverser le plan et positionner la chambre au niveau du séjour, créer un accès privatif vers la salle-de-bain et ouvrir l'ensemble des cloisons afin de constituer un bel espace de vie ouvert;
- supprimer le parking sur l'ensemble de la parcelle et proposer un aménagement de jardin;
- Intégrer les groupes de froid dans le bâtiment ou les dissimuler à l'aide d'un caisson en les déplaçant vers l'entrée arrière du garage;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a été modifiée (indice A du 03/03/2021) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 17/03/2021 :

- L'escalier commun a été cloisonné par rapport au logement, améliorant de ce fait l'habitabilité du logement et la protection de la privacité des espaces;
- La demande modifiée propose le réaménagement et la diminution du nombre d'emplacements de parking extérieurs, existants en situation de fait;
- Une large partie de cette zone est revégétalisée;
- Considérant l'atteinte qui reste portée au niveau de la parcelle, et de l'intérieur d'îlot, la demande est à nouveau soumise aux mesures particulières de publicité;
- Par ailleurs les installations de conditionnement d'air n'ont pas été dissimulés et le projet ne prévoit aucun aménagement à cette fin;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 §6 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase de l'enquête publique;

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (acte et travaux qui portent atteinte aux qualités de l'intérieur d'îlot) :
 - en situation de fait, le jardin est aménagé en espace de parking extérieur;
 - la demande initiale n'en avait pas fait mention, il est apparu lors de l'enquête publique sur la demande initiale, que des réclamations ont été faites par le voisinage concernant l'utilisation en infraction du jardin en espace de parking sauvage;
 - le garage comporte deux entrées, l'une directement depuis la voirie et l'autre via un accès carrossable jusqu'à l'arrière du bâtiment;

- au regard des photographies aériennes du site de Bruciel, il apparaît que le jardin a été, dans le passé, aménagé partiellement en cour jusqu'en 1971 et après cette date, la parcelle semble avoir été reverdurisée malgré la présence d'un ou deux véhicules au niveau du jardin et puis en 2004, suite à l'abattage de l'arbre au milieu de la parcelle, l'ensemble a été transformé en parking sauvage pour un nombre de véhicule conséquent de la patientèle;
- il est à noter que l'affectation initiale de logement induisait un nombre limité de véhicules, en situation de fait, au sein de la parcelle et que le changement d'affectation en cabinet d'orthodontie induit une utilisation maximale en journée avec utilisation de ce parking par la clientèle du cabinet d'orthodontie;
- bien que le manque de clarté par rapport à l'aménagement de la parcelle (et ce depuis de nombreuses années) et l'accès carrossable en situation de droit laissent un doute par rapport à un éventuel aménagement d'un espace de parcage, il s'agit bien d'une situation de fait non licite sans autorisation préalable;
- le changement d'affectation induisant une autre utilisation en termes de fréquence et de volume des mouvements, plus intenses, il y a lieu de revoir et d'améliorer les abords dans leur ensemble;
- en effet, il y a lieu de considérer l'accès vers le garage par l'intérieur de la parcelle, comme un accès, via une zone de recul, vers un garage, c'est-à-dire, uniquement comme un accès et non comme une zone potentielle de parking, sur laquelle le stationnement de véhicules occasionne des nuisances, qu'elle soient sonores et/ou de pollution, considérables au sein de l'intérieur d'ilot et dont le voisinage est fortement impacté, au vu notamment de la faible valeur des zones de retrait latéral;
- et ce d'autant plus les volontés actuelles, autant communales (qui insistent sur le principe de protection des intérieurs d'ilot «*L'intrusion de l'automobile en intérieur d'ilot (bruit, pollution, lumière des phares) dans le cadre de nouveaux projets ne sera pas tolérée*») que régionales, ainsi que des priorités en matière d'amélioration des intérieurs d'ilot, suivant les récentes déclarations gouvernementales;
- de ces faits, il y a lieu de supprimer toute accessibilité et emplacements au sein de l'intérieur de la parcelle, quitte à prévoir la possibilité d'emplacements pour la patientèle au niveau de l'accès latéral le long du bâtiment et fermer physiquement par une haie ou un portail la zone au-delà du profil de construction arrière du bâtiment ;

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

- supprimer les 3 emplacements de parcage à l'air libre au-delà de la façade arrière du bâtiment et proposer un aménagement de jardin avec replantation d'arbres à haute tiges (minimum 2 sujets - essence à renseigner au plan et se référer à la liste des essences autorisées, établies par Bruxelles-Environnement), suite à l'abattage de l'arbre en situation de fait;
- prévoir une fermeture physique, de type haie ou portail au droit de la façade arrière du bâtiment au niveau de l'accès latéral ;
- intégrer les groupes de froid dans le bâtiment ou les dissimuler à l'aide d'un caisson en les déplaçant vers l'entrée arrière du garage;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagements extérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les intérieurs d'ilot doivent être préservés de la circulation automobile;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant que la demande est régie par la disposition suivante :

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

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 doivent :

- avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 6 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/09/2021
objet n° 18

Dossier 16-45849-2021 - Enquête n° 165/21

Demandeur : Monsieur Van Eetvelde Nicolas et Madame Lettany Valérie

Situation : Avenue du Racing 1

Objet : Construire une villa 4 façades

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45849-2021 introduite, en date du 06/04/2021, par Monsieur Nicolas Van Eetvelde et Madame Valérie Lettany Valérie;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une villa 4 façades sur le bien sis avenue du Racing 1;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°586 du permis de lotir (PL) n°1 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 22/06/2020 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°B.2.1 qui prescrit "*Parcellaire et implantation - Généralités - l'ajout d'éléments de façade et/ou d'extensions en saillie de la zone d'implantation est autorisé sur un niveau et sur une profondeur de maximum 100 cm pour la mise en place d'éléments architectoniques, de bow-window, d'extension, de balcons et/ou de protection solaire. La largeur de ces éléments sera limitée aux 2/3 de la largeur de la façade*", en ce qu'une toiture en saillie dépasse les limites imposées par le permis de lotir;
 - non-respect de l'article n°B.2.2 qui prescrit "*Parcellaire et implantation - Implantation - "Du côté des limites latérales du terrain, la construction est implantée en recul de 3 mètres par rapport aux limites mitoyennes de la parcelle. La profondeur de la zone constructible est de 17 mètres"* en ce qu'un mur en forme de L a été construit sur la zone latérale et le mur du garage dépasse la zone de construction;
 - non-respect de l'article n°B.4 qui prescrit "*Toitures - les toitures doivent être à versants ou à Mansard*" en ce que la toiture de la nouvelle construction est plate;
 - non-respect de l'article B.7 qui prescrit "*Zone de jardin - La zone d'espace vert privée est une zone exclusivement prévue pour recevoir un aménagement paysager à usage privé. Deux arbres à haute tige doivent y être plantés*" en ce qu'il n'y a qu'un arbre à haute tige planté dans la zone de jardin;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2021 au 08/09/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Monsieur Robert Goyens, propriétaire de la parcelle 6 av. du Maréchal, est fortement opposé à l'abattage d'arbres mitoyens;
- Madame Sandrine Tichon, propriétaire de la parcelle 1262 chaussée de Waterloo, est concernée par les points suivants :
 - La nouvelle maison ne s'aligne pas aux maisons de l'av. du Racing, implantées plus en retrait par rapport à l'avenue; cela permettrait la sauvegarde d'un arbre sain et remarquable (Charme);

- La demande construit un mur sur la zone de retrait latéral qui serait une protection visuelle et sonore entre voisins; selon Madame, cette construction intimise essentiellement la fenêtre du vestiaire et non la porte d'entrée du logement; seule un prolongement du mur sur la porte d'entrée procurerait une meilleure protection visuelle et sonore;
- Madame est concernée par l'impact du gabarit proposé sur l'ensoleillement de son environnement;
- Monsieur Thierry Prigogine, propriétaire de la parcelle 7 av. du racing, est concerné par les points suivant :
 - La hauteur maximale annoncée de la déclivité (7.14 mètres) est sous-estimée; il est concerné par les répercussions pour autres habitations no 5, 7 et 2;
 - La hauteur du volume engendre une perte de l'ensoleillement ainsi que de l'intimité;
 - La nouvelle maison ne s'aligne pas avec les autres maisons;
- Madame Valérie Hibert, propriétaire de la parcelle 5 av. Du Racing, est concernée par les points suivant :
 - La hauteur de la nouvelle construction est trop importante par rapport aux autres constructions et engendre une grande perte de lumière dans sa maison;
 - Le gabarit de la maison est trop important par rapport aux autres maisons;
 - La nouvelle construction va avoir des vues directes dans son jardin, sa terrasse et à l'intérieur de sa maison, notamment les chambres;
 - La future construction engendrera la destruction de tous les arbres existants du jardin existant pour y planter un bloc de béton;
 - La rue est déjà très compliquée au niveau stationnement et cela rajouterait des problèmes d'accessibilités;
- Monsieur Maurice Swaelens, propriétaire de la parcelle 10 avenue du Maréchal, est concerné par les points suivant :
 - Incohérence concernant le nombre d'arbres à abattre en zone de jardin;
- Madame Florence Pourtois, propriétaire de la parcelle 8 avenue du Marechal, est concernée par les points suivant :
 - La densité de la construction;
 - L'abatage des arbres implantés dans le jardin;
 - Modification des caractéristiques urbaines par le gabarit de la nouvelle construction;

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 :

06/04/2021 : dépôt de la demande;

17/05/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/06/2021 : réception des compléments;

04/06/2021 +1j (à calculer) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

06/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Vivaqua;
- Service technique de la voirie;

25/08/2021 au 08/09/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/09/2021 : 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 06/07/2021 et émis le 06/09/2021 :

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

Néant.

Conditions du Service à joindre sous forme d'annexe au permis :

Gestion des eaux usées

Principes généraux :

- Conformément à l'article 7 du chapitre II des Conditions Générales de l'Ibra (devenue Vivaqua), chaque immeuble branché à l'égout doit, sauf cas exceptionnel, disposer d'un raccordement particulier. Vivaqua apprécie les cas où l'établissement d'un ou plusieurs raccordements supplémentaires se justifierait.
- Ce raccordement sera exécuté exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Vivaqua.
- L'implantation en planimétrie et altimétrie du raccordement sera imposée par Vivaqua.
- Il appartient au demandeur de se renseigner auprès de Vivaqua quant à la présence d'un égout et à la possibilité d'y raccorder sa construction.
- Parcelle située en zone de protection 2 des captages d'eau potable: l'étanchéité des canalisations privées sera contrôlée par Vivaqua avant la mise en service.

Contacts :

- Nouveaux raccordements : formulaires à télécharger sur le site web de Vivaqua et à renvoyer à l'adresse racc@vivaqua.be.
- VIVAQUA Assainissement - secteur Lusambo : rue de Lusambo 21/23 - 1190 Forest; 02/334.37.76, resnet_lusambo@vivaqua.be.

Quant à la présente demande :

Il est pris acte du fait que, la rue du Racing étant dépourvue d'égout public, le demandeur a pris l'option de raccorder son réseau privé à l'égout public via une servitude passant par le lot 1 du lotissement dont la parcelle fait partie.

Les conditions de ce raccordement seront édictées par Vivaqua.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

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

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquillage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.
- Projet situé en zone 3 de protection des captages de Vivaqua de la Cambre et de la Forêt de Soignes : l'infiltration est possible pour les eaux claires uniquement via un système d'infiltration proche de la surface du sol (puits perdant interdit) après accord écrit de Vivaqua sur la solution retenue. Le demandeur prendra

les dispositions adéquates pour éviter tout risque d'infiltration de quelque polluant que ce soit. Contact : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, installinfo@vivaqua.be.

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

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

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

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

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

Quant à la présente demande :

La proposition est conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Il est pris acte de l'abandon de l'infiltration des eaux pluviales au profit d'une temporisation dans un bassin d'orage de 6,6 m³ dont l'ajutage sera raccordé à l'égout public via la servitude d'égouttage à établir sur le lot 1 du lotissement. Il est ici rappelé que le diamètre d'ajutage ne pourra excéder 40 mm.

Contacts utiles :

Uccle, service de la Voirie : rue Auguste Danse 25 – 1180 UCCLÉ; 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be.

Conditions d'exécution du permis d'urbanisme, à joindre sous forme d'annexe au permis :

Procès-Verbal d'état des lieux de l'espace public & récolement

Principes généraux :

- Conformément au Règlement Régional d'Urbanisme (Titre III, Chapitre 2, article 5), l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux.
- La totalité de la zone d'influence du chantier sera examinée, y compris la chaussée et le trottoir opposé, ce sur minimum trente mètres de part et d'autre des limites latérales de la parcelle objet de la demande.
- L'état des lieux sera dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre du service communal de la Voirie.
- Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu contradictoirement avec le géomètre communal au plus tard 20 jours après la fin du chantier.
- A défaut d'avoir été consigné dans un état des lieux en bonne et due forme, l'espace public sera considéré comme ayant été en bon état à l'entame des travaux.

L'état des lieux portera sur la totalité de l'avenue du Racing et sur les abords du carrefour avec la chaussée de Waterloo.

Contact : Service Technique de la Voirie – rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

Adaptation et réfection du trottoir public

Principes généraux :

- Dès que son chantier est terminé, sauf mention contraire dans le permis ou accord d'un agent du Service Technique de la Voirie, le détenteur du permis a l'obligation de démonter entièrement le revêtement existant du trottoir devant sa propriété et de le reconstruire à neuf à ses frais, et ce peu importe son état initial. Sa configuration sera conforme aux prescriptions techniques du Règlement Communal sur la construction et reconstruction des trottoirs.
- Ceci entend : l'enlèvement du revêtement existant, la pose d'une nouvelle fondation en stabilisé ou béton maigre, le réalignement et la remise à niveau des bordures, le remplacement éventuel des bordures abîmées, la pose d'un nouveau pavage, ainsi que le déplacement des arbres et du mobilier si cela est autorisé par le permis.
- Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein ou abaissés selon les cas. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage. Les accès carrossables désaffectés seront reconvertis en trottoir piéton et leurs bordures remplacées par des modèles ordinaires.
- Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.
- La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.

- Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) devra être autorisée par le permis et sera exécutée par le demandeur ou à ses frais.

En fin de chantier, les opérations suivantes seront menées par le demandeur :

- Démontage complet du revêtement existant;
- Réalignement, remise à niveau (chaussée + 8cm), voire remplacement des bordures (IC2 le long des parties piétonnes, 18 devant l'accès carrossable);
- Après remplacement éventuel de la fondation (béton maigre sous l'accès carrossable), les parties piétonnes seront revêtues de dalles 30x30x6 ou de klinkers 22x11x8 disposés perpendiculairement à la bordure, et l'accès carrossable de pavés de béton gris de format 22x11x8 conformes à la NBN-B21-311 disposés parallèlement à la bordure. Les accès carrossables désaffectés seront démontés et leurs bordures remplacées par des éléments IC2. Les éléments de bordure en pierre bleue seront abaissés. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage.

Quant à la présente demande :

En dérogation au prescrit de l'article 19 du Règlement Communal relatif aux Trottoirs, celui-ci sera restauré en son état de pelouse, l'accès carrossable existant sera démonté et ses bordures remises à bonne hauteur (chaussée + 8cm), le nouvel accès carrossable sera réalisé en pavés naturels ou en klinkers gris de format 22x11x8 posés sur fondation en béton maigre après abaissement des bordures en pierre bleue, qui doivent être conservées.

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

Contrôle d'implantation

Principes généraux :

- Le contrôle de l'implantation sur place (article 159 du CoBAT) doit être demandé au Collège des Bourgmestre et Echevins au moins 10 jours avant le début du chantier.
- Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude. Les bornes et le repère altimétrique seront dégagés et rendus visibles.
- Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse valbert@uccl.brussels. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près; l'implantation théorique et sa cotation seront insérées dans des calques différents et dans des teintes distinctes.
- Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.
- L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre dûment inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.

Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

Raccordements

Le demandeur prend tous les contacts utiles et nécessaires avec les sociétés distributrices d'énergie (eau, gaz et d'électricité), et de télécommunication pour alimenter à la fois son chantier et son projet une fois réalisé.

Contacts :

- Télédistribution et télécommunications : VOO
- Distribution d'eau potable : HYDROBRU
- Alimentations en gaz et électricité : SIBELGA
- Télécommunications et télédistribution : PROXIMUS

Contact commune : Service Voirie / section surveillance des concessionnaires : 02/348.66.40, esteinberg@uccl.brussels.

Occupation temporaire de l'espace public, réservation de stationnement et interruption de circulation

Principes généraux :

- Conformément à l'article 55 §5 du Règlement Général de Police, le stockage de matériaux ou autres objets est interdit sur la voirie. Toute occupation temporaire de la voie publique (trottoir, chaussée, parking, espace vert...) nécessaire à la réalisation des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation communale et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée.
- Conformément à l'article 55 §2 du Règlement Général de Police, il est interdit de se réserver une place de stationnement sur la voie publique.
- Les demandes d'occupation temporaire de l'espace public, de réservations d'emplacements de stationnement et d'interruption de circulation doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.
- Le délai de réponse sera augmenté si la demande doit faire l'objet d'une demande d'avis du service Circulation et Mobilité de la Police.
- La signalisation de la réservation de stationnement (signaux E1) sera effectuée par la Commune; il est interdit de placer ses propres panneaux. La signalisation de chantier est par contre à charge de l'entrepreneur.

- Le placement de la signalisation et des barrières sont à charge du demandeur.

Contact : rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél. 02/348.66.85, reservationdestationnement@uccl.brussels.

Gestion quotidienne de chantier

Principes généraux :

- Conformément à l'article 22 du Règlement Général de Police, les abords du chantier seront tenus en bon état de propreté : les trottoirs et la chaussée seront nettoyés quotidiennement. Au besoin, les services communaux pourront obliger le maître de l'ouvrage à affecter une brosse mécanique au chantier.

- Un cheminement piéton large de minimum un mètre cinquante sera garanti en tous temps.

- Des traversées piétonnes provisoire ne pourront être peintes au sol que sur autorisation expresse de la Police.

- La signalisation de chantier est à charge du maître de l'ouvrage ou de son entrepreneur.

Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 06/07/2021 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 :

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre ouvert et semi-ouvert, composé de villas, de maisons à trois façades et d'immeubles (mixtes ou bien de logements);
- Dans ce quartier, l'avenue du Racing est une ancienne voie étroite, sans issue, présentant une déclivité importante depuis la chaussée vers l'entrée d'un site de sport classé, le Royal Racing club de Bruxelles;
- Cette petite avenue est perpendiculaire à la Chaussée de Waterloo, axe structurant important de la Commune; elle est essentiellement bordée par des villas;
- La parcelle cadastrée Section H, n°15B4, sur laquelle porte la demande se situe à mi-parcours de l'avenue du Racing, le long de sa rive sud; elle faisait partie de la parcelle de la maison sise chaussée de Waterloo 1270; suite à l'octroi du permis de lotir n°586, cette parcelle a été divisée en deux;
- La parcelle se situe en bordure de la zone de protection de l'entrée du club de sport du Racing;
- Orienté Nord du côté de la rue et Sud du côté du jardin, la parcelle présente deux déclivités, une parallèle à la rue et une autre montante vers l'intérieur de l'ilot;
- Un garage indépendant s'implante en fond de la parcelle faisant l'objet de la demande;
- Le bâti environnant se compose de villas quatre façades, construites en retrait par rapport à l'avenue avec des jardins verdurisés;
- La maison de gauche (n°5) présente une architecture moderne, de gabarit R+1+toiture plate;
- La maison de droite (chaussée de Waterloo, n°1268) est une villa à quatre façades, présentant un gabarit R + toiture à versants; elle se situe en intérieur de parcelle, entourée de végétation ce qui la rend peu visible depuis la voie publique;

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

- La démolition du garage existant;
- La construction d'une maison unifamiliale;

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

- Le projet vise à la construction d'une maison unifamiliale composée de trois niveaux dont le dernier se situe en retrait par rapport aux façades;
- Cette nouvelle construction tend à respecter les prescrits du permis de lotir tout en donnant un style contemporain à la maison;
- La maison occupant déjà l'ensemble de la zone bâtissable, il y a lieu de conserver les zones non bâtissables libre de construction;

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

- en matière de programme :
 - Le projet propose la construction d'une maison d'habitation unifamiliale disposant de 5 chambres à coucher et dont les plans se présentent suit :
 - le rez-de-chaussée contient un garage et deux chambres, situés en façade avant; les espaces de vie ont été aménagés en façade arrière;
 - le premier étage contient deux autres espaces de nuit avec un vide sur le séjour, la cuisine et la salle à manger;
 - le second étage contient la chambre parentale avec sa salle de bain et un bureau;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Ce nouveau volume s'implante en recul par rapport à l'alignement;

- L'architecture du volume est dynamisée par la présence de saillies sur les façades et le contraste de matériaux;
- Ce gabarit peut s'envisager au regard des distances de recul que prévoit le projet par rapport aux limites mitoyennes et au respect de l'article B.2.2 concernant l'indice P/S (0,65 max);
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Une terrasse sera aménagée en façade arrière, créant ainsi un lien direct avec le jardin;
 - Les haies de clôture en zone de jardin, respectent au niveau de leur hauteur les prescrits du lotissement;
 - La zone de recul est verdurisée avec un accès vers le garage, en pavés de béton;
 - La limite séparative entre parcelles mitoyennes est clôturée par des haies et par des arbres en palissades de 3 mètres de hauteur;
 - Le projet prévoit l'abattage de plusieurs arbres implantés aux limites de la parcelle afin de bénéficier de la lumière naturelle ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Un garage (24,15m²) sera aménagé au rez-de-chaussée, en façade avant;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Une citerne de 10000l sera placée dans la zone de jardin;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Esthétiquement, la nouvelle construction présente une typologie similaire à la maison voisine de gauche;
 - L'utilisation de différents matériaux (bois, briques et enduit) et des menuiseries en aluminium de teinte noire, confère à l'ensemble un caractère résolument contemporain; cette typologie contraste avec les autres maisons du contexte bâti environnant;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête :
 - Non-respect de l'article n°B.2.2 - Parcellaire et implantation - Implantation :
 - Le permis de lotir impose un recul latéral de 3 mètres par rapport aux limites mitoyennes;
 - Le projet prévoit une extension sur la partie gauche et un mur en forme de L qui réduisent cette zone de retrait latéral ;
 - Le projet présente des espaces généreux et des terrasses qui imperméabilisent déjà la parcelle, l'aménagement de ce mur en L n'apporte pas une plus-value à zone de retrait latéral ; il y a lieu de préserver un aménagement paysager de pleine terre sur cette zone en remplaçant le mur en L par un écran végétal comme une haie afin de respecter l'aménagement poursuivi par le permis de lotir;
 - Non-respect de l'article n°B.2.1 - Parcellaire et implantation : Un auvent sera créé en façade arrière afin de protéger les baies du soleil;
 - Les dimensions proposées dépassent les 2/3 de la façade, tel qu'autorisées par le permis de lotir;
 - Toutefois, les baies aménagées en façade arrière présentent une dimension importante, nécessitant un auvent qui puisse protéger les habitants du soleil;
 - Non-respect de l'article n°B.4 - Toitures :
 - Le nouveau volume proposé présente une toiture plate au lieu d'une toiture en pente;
 - Toutefois, ce choix contribue au style contemporain de la maison;
 - Non-respect de l'article n°B.7 - Zone de jardin :
 - Le projet prévoit de planter deux nouveaux arbres au fond de la parcelle dans le talus montant vers le sud; Il s'agira d'un charme et d'un lilas (pas un arbre à haute tige);
 - Il y a lieu de planter un second arbre à haute tige dans la zone occupée par les thuyas ;

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

- planter un second arbre à haute tige dans la zone occupée par les thuyas;
- optimiser la partie de la zone de retrait latéral en aménageant une haie à la place du mur en L ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles n'ont aucun impact sur le programme ou le volume du projet;

- d'être accessoires en ce qu'elles ne visent que partiellement les aménagements des abords et du jardin;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'elles visent à rencontrer davantage les objectifs du permis de lotir;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au permis de lotir, articles n° B.2.1 et n° B.4 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/09/2021
objet n° 19

Dossier n°16-45843-2021 - Enquête n° 158/21

Demandeur : Monsieur et Madame Alain Neve et Françoise Blum Ringoot

Situation : Avenue Circulaire 154

Objet : transformer et agrandir une dépendance à usage mixte (gîte et bureau)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45843-2021 introduite en date du 02/04/2021 par Monsieur et Madame Alain Neve et Françoise Blum Ringoot;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et à agrandir une dépendance à usage mixte (gîte et bureau) sur le bien sis avenue Circulaire, 154;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 64 - Groeselenberg - approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23/10/2015 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°4.1.2 qui prescrit "*Implantation - À l'arrière et aux limites de la zone, tel que figuré au schéma des affectations, une zone non aedificandi de minimum 10 mètres de profondeur à compter depuis la limite de la parcelle*", en ce que le volume concerné par la modification s'implante dans la zone non aedificandi;
 - non-respect de l'article n°4.2.3 qui prescrit "*Bâtiments annexes - Les bâtiments annexes existants et les serres peuvent être conservés, rénovés ou reconstruits. La superficie construite actuelle (empreinte) des bâtiments annexes est la superficie de construction maximale autorisée pour les serres et/ou les bâtiments annexes*", en ce que le projet concerne l'extension du bâtiment annexe;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2021 au 08/09/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Absence de clarté du projet et caractère flou de l'ensemble du projet;
- Inquiétude quant à la destination réelle du projet : un projet clairement commercial qui se cache derrière un projet « mixte » ? Le projet semble donc demander une augmentation de cette capacité d'accueil, ce qui nous semble devenir donc une activité professionnelle et commerciale dépassant largement le cadre « complémentaire » de cette activité située en pleine zone résidentielle;
- Capacité augmentée de l'offre de logement RBNB évidente – nuisances déjà existantes augmenteront inévitablement : bruits des voitures, taxis, valises, soirées etc
- Parking prévu ? emplacement de celui-ci ?
- Activités commerciales non souhaitable dans le quartier résidentiel;
- Organisation d'événements (mariage le 4/09/2021) sur la propriété;

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;

06/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet

25/08/2021 au 08/09/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/09/2021 : 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 de belles villas isolées ou groupées dans un cadre de verdure;
- Dans ce quartier, l'avenue Circulaire est emblématique de la qualité de l'espace public et de ses maisons implantées avec recul dans leur propriété, dégagant de beaux espaces paysagers de verdure;
- La parcelle concernée par la demande accueille une grande maison élégante ainsi qu'une dépendance;
- Cette grande villa et son bâtiment annexe comportent des espaces accessoires destinés à l'exercice de la profession du demandeur (bureau d'architecture);
- Le dernier permis délivré (PU n°16-42688-2016) a autorisé :
 - la régularisation du changement d'affectation, par l'aménagement de chambres d'hôtes au sein d'une maison unifamiliale et de sa dépendance (bâtiment annexe);
 - la régularisation, du changement d'affectation, d'une partie de la dépendance, initialement affectée en bureau :
 - au rez-de-chaussée : une partie de bureau est conservée, et un salon et une cuisine sont aménagés au profit du gîte/chambres d'hôtes;
 - au 1^{er} étage : 2 chambres et une salle de douche sont aménagées au profit du gîte/chambres d'hôtes;
 - la régularisation de la modification de volume (non-respect du permis d'urbanisme n°16-33670-1998) et de la construction d'extensions à la dépendance annexe :
 - l'extension de l'annexe (bureau) au rez-de-chaussée;
 - la non-réalisation de la toiture à versant au profit d'une toiture plate sur ce volume;

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

- L'agrandissement de la dépendance en vue d'y inscrire une petite suite (chambre et petit salon) dont l'espace de salon peut occasionnellement servir de salle de réunion pour le bureau d'architecture;
- La mise en conformité de la non construction du car-port autorisé en 2016;

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

- en matière de programme :
 - la maison et sa dépendance actuelles en situation existante de droit ne sont pas apparentés à de l'hôtellerie car l'ensemble des espaces loués restent à priori et par moments accessoires à l'occupation du bien en habitation principale avec espace professionnel;
 - il apparaît cependant, suite aux témoignages des riverains, que la propriété est occasionnellement utilisées à des fins événementielles, ce qui ne peut s'envisager en intérieur d'îlot d'une zone d'habitation;
 - l'enquête publique a révélé des nuisances sonores (va-et-vient de voitures, taxis, crissement des roues des valises, fêtes etc) qui existent déjà alors que l'alinéa 1 de la prescription 4.1.1 du plan particulier d'affectation du sol 64 dispose, pour la zone de parc résidentiel, que « *ces habitations peuvent comporter des locaux accessoires pour permettre l'activité professionnelle de l'occupant, sans toutefois entraîner de perturbation sonore ou de trouble de voisinage* » et ne peuvent être tolérées;
 - l'augmentation de la capacité du gîte ne peut dès lors pas être accordée dans le contexte de ce micro-cadre d'intérieur d'îlot, et l'organisation d'événements doit être proscrite à l'avenir;
 - le bureau d'architecture peut quant à lui, exploiter les espaces déjà construits en cas de nécessité;
 - de plus, la demande vise clairement à transformer des chambres d'hôtes (concept d'hébergement dans un espace accessoire à un logement) en gîte (concept de logement indépendant et autonome) : c'est ce qui ressort de l'intention du demandeur et qui apparaît dans l'annexe 1;
 - le fait que le plan particulier d'affectation du sol 64 n'exclut pas une affectation de commerce à raison de 100 m² par bâtiment ne signifie pas pour autant que tous les types de commerces peuvent d'office s'envisager,
 - à l'inverse, le respect du bon aménagement et de la quiétude des lieux doit être garanti dans l'hypothèse où l'activité de l'occupant est de type commercial (alinéa 1 de la prescription 4.1.1 citée ci-avant).
 - en tout état de cause, la demande ne rencontre pas les conditions requises par les dispositions réglementaires en vigueur;
 - l'annexe 1 (demande de permis) doit donc également être modifiée comme suit :
 - En situation existante de droit, seul un logement est autorisé;
 - Il en va de même en situation projetée : il y a lieu de modifier le cadre VI en renseignant 1 seul logement;

- En effet, le nouveau logement tel que proposé dans le bâtiment annexe ne répond pas au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de norme d'habitabilité en ce que le séjour ne présente pas une superficie de 20 m² et la cuisine de 8 m² : ces locaux constituent donc un complément à l'hébergement touristique tel qu'autorisé au terme de la procédure de permis d'urbanisme n°16-42688-2016 mais ne peuvent pas être affectés à un logement indépendant;
- en matière de stationnement:
 - le car-port autorisé en 2016 n'a pas été construit;
 - la maison principale possède un garage au niveau du sous-sol accessible depuis l'allée carrossable principale;
 - il y a lieu de supprimer du plan les zones de stationnement extérieures qui ont été aménagées sans autorisation préalable. En effet, aucun stationnement extérieur sur la parcelle en intérieur d'ilot ne peut s'envisager ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) et le non-respect de l'article n°4.1.2 qui prescrit "*Implantation - À l'arrière et aux limites de la zone, tel que figuré au schéma des affectations, une zone non aedificandi de minimum 10 mètres de profondeur à compter depuis la limite de la parcelle* ", en ce que le volume concerné par la modification s'implante dans la zone non aedificandi :

- la parcelle étant particulièrement grande (3.229m²), rien ne justifie la demande de dérogation, et il y a lieu de ne pas construire de volume dans les zones non constructibles, de conserver des reculs végétalisés entre propriétés et de respecter le prescrit du PPAS;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) et le non-respect de l'article n°4.2.3 qui prescrit "*Bâtiments annexes - Les bâtiments annexes existants et les serres peuvent être conservés, rénovés ou reconstruits. La superficie construite actuelle (empreinte) des bâtiments annexes est la superficie de construction maximale autorisée pour les serres et/ou les bâtiments annexes*" :

- il y a lieu de se conformer au prescrit et de ne pas augmenter la superficie du bâtiment annexe, et d'autant plus à des fins commerciales qui ne répondent pas au bon aménagement des lieux dans ce micro-cadre d'intérieur d'ilot de la zone de parc résidentiel du plan particulier d'affectation du sol n°64;

Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de supprimer les emplacements de stationnement existants en situation de fait ;

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