

Séance du 29 septembre 2021 / Zitting van 29 september 2021
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 169/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.839-2021 (art.177)
Situation : Rue Engeland 555
Demandeur : ASBL BRUSSELS SCHOOL - Monsieur David Ian Bogaerts
(Régulariser des travaux dans le Domaine de Latour de Freins tels que remplacer les luminaires extérieurs, supprimer la fontaine en pelouse centrale, remplacer les châssis porte-fenêtre au 1er étage, supprimer l'accès au ascenseur PMR (qui a été désinstallé) en façade arrière, remplacer le revêtement de sol de la terrasse du rez-de-chaussée, remplacer le revêtement de sol de la terrasse du 1er étage et mettre en conformité le remplacement des joues des chiens-assis, le placement d'un système d'air-conditionné, de briques de verre, de caméras et d'un boîtier d'alarme)
- 2) 171/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.620-2020
Situation : Rue Marie Depage 18
Demandeur : Monsieur Maxime Dahan
(Régulariser l'aménagement de deux appartements au 1ier étage de l'immeuble)
- 3) 183/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.784-2021
Situation : Rue de Percke 127b - 127c
Demandeur : M et Mme Gauthier Lambeau et Natacha Ide
(Etendre le rez-de-chaussée du côté jardin pour la création d'un espace bureau, réaménager la terrasse et construire une piscine)
- 4) 167/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.769-2021
Situation : Rue Alphonse Renard 81
Demandeur : Monsieur Quentin Adam
(Transformer, étendre et rehausser une maison d'habitation uni-familiale, située en majeure partie sur le territoire de la Commune d'Ixelles)
- 5) 168/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.659-2021
Situation : Rue Joseph Stallaert 73-75
Demandeur : CHARCAM SPRL - Monsieur Benoit Baiwir
(Modifier la répartition des logements au sein d'un immeuble existant avec modification structurelles, modifier le volume en façade arrière, créer deux lucarnes sur le pan de toiture arrière et modifier les menuiseries en façade avant)
- 6) 177/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.867-2021
Situation : Rue du Roseau 60
Demandeur : Le Roseau sprl - Monsieur Eric Flamant
(Rénover le centre sportif « Le Roseau », transformer et rénover le club house et aménager les infrastructures sportives ayant trait au tennis (4 terrains de padel dans la zone boisée, adaptation de 4 terrains de tennis adaptés pour le handisport et couverture temporaire, réaménagement de 4 courts de tennis existants), aménager une zone de permaculture, aménager 2 parkings pour 30 vélos, aménager des liaisons piétonnes et créer une nouvelle voirie interne menant à l'avenue des Griottes)
- 7) 184/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.330-2018
Situation : Rue Général Lotz 50
Demandeur : Madame Louise Huyghebaert
(Mettre en conformité le changement d'affectation d'une conciergerie en espace de bureau)
- 8) 178/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.876-2021
Situation : Avenue de la Sapinière 7
Demandeur : Monsieur Nicolas Lwoff
(Démolir et reconstruire une maison uni-familiale)

- 9) 182/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.758-2021
Situation : Rue du Postillon 27
Demandeur : M. et Mme Pierre Bruynseels et Fabienne Bryskere
(Diviser une maison uni-familiale en maison de rapport à deux appartements)
- 10) 170/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.682-2021
Situation : Chaussée de Neerstalle 471
Demandeur : BENAZ SPRL - Monsieur Taoufik Kallouchi
(Changer l’affectation d’un bureau en commerce de type HoReCa (restaurant et en un atelier de réparation))
-

Uniquement pour avis de la CC :

- 11) - Demande de permis d’urbanisme n°16-45.994-2021
Situation : Rue Victor Allard 45
Demandeur : M et Mme Martin Lange et Laetitia Boucquey
(Changer l’affectation d’un bâtiment industriel en logement)
(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) 181/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.756-2021
Situation : Avenue du Hoef 17
Demandeur : Madame Céline Plumeel
(Diviser une maison uni-familiale en 3 unités de logement)
- 13) 173/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.781-2021
Situation : avenue Jean et Pierre Carsoel 87-89
Demandeur : Monsieur Philippe De Bruyn
(Réunifier 2 unités de logements (M1 et N1) au sein d’une résidence-services)
- 14) 175/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.884-2021
Situation : Chaussée de Waterloo 1382
Demandeur : VICTOIRE PROPRIETIES S.A. - Monsieur Jean Corman
(Poser deux enseignes lumineuses sur les parties latérales du bâtiment)
- 15) 176/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.897-2021
Situation : Rue des Trois Rois 155
Demandeur : M et Mme Dominic Moreau et Iva Obretenova
(Supprimer le garage au profit d’une chambre d’amis, aménager la zone de recul, remplacer la haie mitoyenne par une palissade en bois de 1,90m de haut de teinte grise et mettre en conformité l’habillage de la corniche en panneaux à base de ciment anthracite)
- 16) 172/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.753-2021
Situation : Clos Monique Rifflet
Demandeur : M et Mme Christian Farber et Mia Van Aken
(Construire deux maisons uni-familiales sur les terrains situés à l’arrière des maisons n°176 et n°178 de la Chaussée de Saint-Job, créer un nouvel accès carrossable depuis le square Monique Rifflet et abattre 3 arbres à hautes tiges)
- 17) 180/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.851-2021
Situation : Rue Meyerbeer 91
Demandeur : INTRAMUROS ENTREPRISES GENERALES SPRL -
Monsieur Yvan Pirlet
(Diviser une maison uni-familiale en deux unités de logements et créer une extension sur deux niveaux)

- 18) 174/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.890-2021
Situation : Avenue de Boetendael 17
Demandeur : Monsieur Pablo Gazier
(Transformer et étendre une maison uni-familiale)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/09/2021
objet n° 01

Dossier 16-45857-2021 - Enquête n° 169/21

Demandeur : A.S.B.L. Brussels School c/o Monsieur David Ian Bogaerts

Situation : Rue Engeland 555

Objet : régulariser des travaux effectués sur le château et dans le site du domaine de Latour de Freins entre les années 2005 et 2017

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45857-2021 introduite, en date du 10/04/2019, par l'A.S.B.L. Brussels School c/o Monsieur David Ian Bogaerts;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à régulariser des travaux effectués sur le château et dans le site du domaine de Latour de Freins entre les années 2005 et 2017 sur le bien sis rue Engeland 555;

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

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

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

- l'article 126, §2, 2°, b s'applique (évaluation appropriée des incidences)

Que la demande est susceptible d'affecter ce site et a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences en application de l'article 126, §2, 2°;

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°0.3 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés;

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°8 - Titre I qui prescrit "Hauteur- constructions isolées";;

motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme/permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :

- demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 (art. 126, §2, 2°, b du CoBAT);

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;

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 :

10/04/2019 : dépôt de la demande;

06/04/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/02/2021: réception des compléments;

02/04/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

01/04/2021: accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- o la CRMS;
- o Access and Go;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- o l'avis de la CRMS sollicité en date du «01/04/2021» et émis le «03/05/2021»;
 - « En réponse à votre courrier du 1/04/2021, reçu le 6/04/2021, nous vous communiquons l'avis conforme favorable sous conditions rendu par notre Assemblée en sa séance du 21/04/2021.

CONTEXTE PATRIMONIAL

Le domaine de Latour de Freins à Uccle est inscrit comme site sur la liste de sauvegarde par arrêté du 17/09/1998. Il a été créé en 1888 suite au don d'un terrain de six hectares par Charles de Latour de Freins en vue d'accueillir « l'hôpital-asile pour convalescents de Linkebeek ». Aujourd'hui appelé « le château », l'hôpital fut réalisé en 1899-1903 selon les plans de l'architecte Henri Maquet et entouré d'un parc conçu par l'architecte de jardin Louis Fuchs. Après la fermeture du centre de convalescence en 1989, le domaine fut utilisé comme ambassade et comme siège d'entreprise jusqu'en 2002, lorsqu'un bail emphytéotique fut conclu entre le CPAS de Bruxelles, propriétaire, et la Régie Foncière la Région bruxelloise pour y abriter un centre de recherche scientifique. A partir des années 1990, le domaine et le château subirent plusieurs transformations effectuées par les occupants successifs. Depuis 2017, le site accueille trois établissements scolaires suite au nouveau bail emphytéotique conclu avec la Bogaerts International School.

HISTORIQUE ET OBJET DE LA DEMANDE

Le bien a déjà fait l'objet d'un précédent dossier de permis unique introduit le 27/08/2009 par la Régie Foncière, gérant des lieux à cette époque, portant sur la régularisation de travaux effectués sans autorisation préalable entre 2005 et 2008, à savoir :

- le remplacement / placement de luminaires extérieurs,
- le placement d'une fontaine dans l'axe de la pelouse centrale,
- le remplacement de châssis portes-fenêtres donnant sur les terrasses en façade arrière au niveau +1,
- le remplacement du revêtement des terrasses du rez-de-chaussée et du +1,
- le placement d'un élévateur PMR en façade arrière,
- le remplacement de poutrelles métalliques de la terrasse arrière du +1.

En séance du 11/05/2011, la CRMS s'était prononcée défavorablement sur cette demande, excepté sur le renforcement des structures métalliques des terrasses qu'elle avait approuvé. Le permis unique délivré le 11/10/2017 dans le cadre de cette procédure, a donc autorisé uniquement la régularisation des travaux aux terrasses, les six autres points ont été refusés.

Ce permis était en outre conditionné à l'introduction d'une nouvelle demande pour améliorer l'état de fait, ce à quoi l'emphytéote actuel a donné suite par l'introduction du présent dossier, auquel il a joint une demande supplémentaire de régulariser d'autres éléments infractionnels en place au niveau du château :

- quatre lucarnes à joues vitrées implantées en toiture est,
- le groupe d'air conditionné en toiture ouest,
- des fermetures de baies en briques de verre en façade avant (nord),
- deux caméras ainsi qu'un boîtier d'alarme en façade avant.

Le dossier fut également assorti d'une « Évaluation appropriée des incidences sur un site Natura 2000 » (EIA) et d'une étude historique et paysagère du site.

AVIS CRMS

Bien que la CRMS regrette que des travaux aient par le passé été menés en infraction dans le site et au niveau bâtiment, elle souscrit à l'initiative de l'emphytéote actuel pour mettre fin à la situation illicite décrite ci-avant. Cette procédure offrira l'occasion, pour certains points, d'améliorer l'état existant parfois peu valorisant, et de requalifier le site protégé.

La Commission rend dès lors un avis conforme favorable sous conditions, et formule les remarques suivantes au sujet des différents points de la demande de régularisation. Le descriptif et la localisation exacte des travaux ainsi que les détails techniques devront encore au préalable être soumis pour approbation à la DPC :

1. Les luminaires du parc

Demande de permis :

- conserver / régulariser les 19 luminaires placés le long des accès asphaltés en remplacement de luminaires datant des années 1990 (modèle « Fulgora », couleur verte, hauteur 6m) et ajuster le système d'allumage automatique;
- conserver / régulariser les 2 spots localisés sur la pelouse centrale,
- remplacer les sources par des ampoules au sodium basse pression.

Avis : Bien que l'éclairage des chemins n'appartienne pas au concept d'origine du parc, la CRMS n'est pas opposée à un éclairage discret de certains chemins, pour autant qu'il soit limité au strict nécessaire et ne nuise pas à l'intérêt paysager et écologique du site protégé. A cette fin, elle recommande d'établir un plan lumière pour l'ensemble du domaine intégrant un éclairage qualitatif des certains chemins et du bâtiment dans le respect du site. Pour éviter toute pollution lumineuse, le plan sera notamment attentif au choix des

températures de couleur et des spectres des sources lumineuses. La Commission propose d'y intégrer les recommandations de l'EIA ainsi que celles de la Commission internationale de l'Éclairage.

En attendant un tel plan, CRMS demande de :

- Supprimer les luminaires 7 à 12 localisés au sud du château ainsi que 17, 18 et 19 situés à l'ouest de l'accès principal pour garantir la bonne conservation des corridors de vol sombre entre les différentes stations Natura 2000. En effet, selon l'EIA, le domaine de Latour de Freins constitue une zone de liaison (corridors de vol sombre) entre les espaces situés le long du cours d'eau du Verrewinkel au sud (station Natura 2000 du Bos de Buysdelle et Moulin Rose) et le plateau Engeland situé au nord;
- Limiter le système d'allumage automatique aux luminaires situés dans l'allée principale qui mène au château, et dont l'impact sur le site est limité, à savoir les n^{os} 1 à 4 et 13 à 16. Les autres luminaires qui subsisteront devront être allumés selon les besoins, soit manuellement soit au moyen de détecteurs;
- Diminuer la pollution lumineuse (incidence sur le comportement des chauves-souris) en définissant comme suit les périodes à allumage automatique :
 - o de fin octobre à fin mars, le matin à partir de 7h, jusqu'à 30 minutes après le lever du jour;
 - o de mi-octobre à fin mars, en soirée entre la fin du jour (crépuscule) et 20h.

2. Les luminaires accrochés aux façades du château

Demande de permis :

- conserver les appareils en place, hormis les luminaires de la porte d'entrée principale et des accès au niveau -1, ainsi que les spots accrochés aux façades arrières et latérales, que l'on propose de remplacer par des modèles contemporains;
- supprimer les 3 spots industriels de la terrasse du rez-de-chaussée en façade arrière.

Avis : La CRMS déplore le caractère hétéroclite de l'éclairage actuellement présent en façades. Elle recommande d'intégrer ce volet au plan lumière mentionné ci-avant pour le rendre moins excessif et mieux adapté en termes de modèles, de taille et de fixation. En attendant, la Commission demande de procéder comme suit pour les luminaires suivants dont l'aspect et l'implantation nuisent à l'intérêt du bâtiment :

- démonter les 2 spots à l'entrée principale du domaine à front de rue (E1 et E2) et les remplacer par une réplique des modèles anciens;
- démonter les 2 luminaires de l'entrée principale en façade avant (R1 et R2) et les remplacer par un luminaire central selon la configuration d'origine (cf. iconographie disponible), et selon le modèle encore présent en façade arrière. La CRMS n'approuve pas leur remplacement par le modèle contemporain proposé (EC1);
- supprimer les 8 luminaires fixés au rez-de-chaussée et au 1er étage en façade arrière et sur les ailes latérales (R4 à R7 et R9 à R12). La CRMS demande d'abandonner tout luminaire au 1er étage et de remplacer les appareils du rez-de-chaussée par des répliques du modèle d'origine. Elle n'approuve pas leur remplacement par le modèle contemporain proposé (EC1).

Il est également demandé de remettre en état de fonctionnement les 2 appliques murales encore présentes sur les ailes latérales d'origine, si cela n'est pas le cas actuellement. Enfin, l'ensemble des éclairages présents en façades seront à allumage manuel.

3. La fontaine présente sur la pelouse centrale

Demande de permis : démonter le bassin en pierre de France installé en 2000 et remettre en état la pelouse centrale.

Avis : La présence de cette fontaine portant préjudice à la perspective vers le château, la CRMS est favorable au démontage. A cette occasion, l'on pourrait restituer les parterres de fleurs et de plantes visibles sur les cartes postales anciennes, pour autant que leur entretien soit réaliste en termes de gestion.

4. Les 23 portes-fenêtres donnant sur la terrasse du 1er étage

Demande de permis : régulariser les menuiseries existantes. En 2005, toutes les portes-fenêtres du 1^{er} étage en façade arrière ont été remplacées par un modèle similaire (même division mais double vitrage avec croisillons en bois collés intérieur et extérieur, profilés vus plus larges, etc.). Cette intervention avait été justifiée par l'état de dégradation avancé des menuiseries préexistantes, ce qui avait été impossible à vérifier faute de documents probants. D'après le dossier de demande de régularisation de l'époque, les châssis remplacés dataient des années 1960. Les impostes antérieures à 2005 (datant aussi des années 1960 ?) sont toujours en place.

Avis : Bien que l'inventaire des menuiseries de 2005 soit aujourd'hui complété par un nouvel inventaire photographique, l'analyse des menuiseries reste assez succincte et fournit peu de renseignements sur les châssis remplacés illicitement, ce qui rend difficile de revenir à un état historique probant. De ce fait, et puisque les menuiseries concernées présentent un état sanitaire satisfaisant et n'impactent visuellement pas le site protégé, la CRMS ne s'oppose pas à la régularisation de l'état existant. Elle insiste cependant pour que toutes les menuiseries d'origine encore présentes sur le site soient conservées et entretenues dans les règles de l'art.

5. Le plateau élévateur placé contre une des terrasses en façade arrière

Demande de permis : démonter le carrelage du chemin présent au pied de la terrasse, regazonner le chemin et restituer la balustrade d'origine.

Vers 2005-2008, un élévateur pour PMR avait été placé sans autorisation préalable contre l'aile Ouest du château. La balustrade originelle de la terrasse avait été sciée et transformée à cet endroit en un portillon. L'ascenseur a entre-temps été démonté mais la balustrade est restée en état tout comme le chemin qui donnait accès à l'ascenseur.

Avis : La CRMS est favorable aux interventions proposées qui consistent à supprimer le chemin qui n'a plus sa place dans le site et pour remettre en état la balustrade pour autant que les détails de la restauration de la balustrade soient au préalable approuvés par la DPC.

6. Le remplacement du revêtement de sol des terrasses et de certaines plinthes en pierre bleue

Demande de permis : conserver et régulariser les revêtements en grès des terrasses du rez-de-chaussée et du 1er étage. Celles-ci ont été rénovées en 2005 suite à des problèmes d'humidité constatés au niveau -1 et sur le plafond de la terrasse du rez-de-chaussée. La rénovation a consisté en la dépose des pierres bleues et des carrelages, la pose d'une nouvelle étanchéité, de nouveaux seuils et de nouvelles plinthes. Lors du chantier, les carrelages en grès étiré (situation originelle ?) ont été remplacés par des carreaux en grès vitrifiés avec pose contemporaine, et n'ont pas été partiellement récupérés comme initialement prévu.

Avis : Bien que la CRMS estime tant la nature que la mise en œuvre des revêtements peu qualitative, elle ne s'oppose pas à la régularisation de l'état existant étant donné son impact visuel restreint sur et depuis le site protégé, d'autant que l'état originel des terrasses est peu documenté, ce qui complique le retour à une situation historiquement valable. La Commission insiste cependant pour que tous travaux futurs améliorent l'état existant et soient plus respectueux de l'architecture existante.

7. Les joues de lucarnes en toiture est

Demande de permis : conserver et régulariser en l'état les quatre lucarnes en toiture de l'aile dont les joues ont été vitrées.

Avis : La CRMS estime que la configuration des lucarnes concernées nuit à la cohérence visuelle et matérielle des toitures. Elle ne peut en accepter la régularisation et demande de retrouver leur mise en œuvre d'origine avec des joues en ardoises naturelles.

8. Le déplacement et l'habillage d'un groupe d'air conditionné existant en toiture ouest

Demande de permis : conserver et régulariser le groupe en le reculant pour qu'il soit moins visible et en l'intégrant dans un habillage en aluminium de même ton que les ardoises.

Avis : La CRMS demande de démontrer la nécessité du groupe pour le bon fonctionnement du bâtiment et de fournir tous les renseignements techniques requis sur les performances du bâti. Si la présence du groupe est justifiée, son intégration dans un caisson technique pourrait être envisagée pour autant qu'elle soit au préalable validée par la DPC. S'il n'est pas strictement nécessaire, le groupe devra être démonté.

9. Les châssis des caves surélevées en façade avant

Demande de permis : conserver / régulariser les châssis avec briques de verre et grilles de ventilation intégrées

Avis : Étant donné que ces châssis nuisent à la qualité architecturale et à la cohérence de la façade, la CRMS n'approuve pas leur régularisation. Elle demande de les remplacer par un modèle en bois ou métallique, dont la modénature reprend les caractéristiques d'un châssis d'origine (par exemple, selon les châssis de type F1, F3 ou F7 encore existants) tout en y intégrant des grilles de ventilation en lieu et place des vitrages, mieux adaptées au fonctionnement du local technique concerné.

10. Les deux caméras placées en façade avant

Demande de permis : conserver les caméras à l'endroit existant.

Avis : La CRMS ne s'oppose pas à la régularisation des caméras, qui sont intégrées de manière assez discrète à la façade, dans le chaînage d'angle en pierre blanche. Tout (rem)placement futur de caméras devra cependant être soumis pour approbation préalable à la DPC en termes de modèle, de localisation, etc., et devra garantir une intervention discrète et respectueuse du bâti.

11. Le boîtier d'alarme placé en façade avant

Demande de permis : conserver le boîtier d'alarme installé entre 2002 et 2017 dans un châssis ancien / d'origine en façade avant.

Avis : La CRMS estime que ce dispositif ne met pas la façade principale en valeur et n'approuve pas de le régulariser à l'endroit actuel. Elle demande de repositionner le boîtier et de l'intégrer de façon plus discrète et plus respectueuse du bâti, par exemple, sur une des façades latérales.

Pour conclure, la CRMS approuve la demande de régularisation hormis pour les points qui sont énoncés dans le présent avis et elle demande, de manière générale, de soumettre pour l'ensemble des interventions qui seront autorisés par le permis le descriptif et la localisation exacte ainsi que les détails techniques à l'approbation à la DPC.

Enfin, la CRMS encourage l'occupant à mener une réflexion globale au sujet du site et de l'ancien hôpital, et d'élaborer un plan de gestion pour l'ensemble du domaine, dans le respect de ses caractéristiques patrimoniales et environnementales. Un tel plan devrait permettre de mieux cadrer les futures interventions et d'éviter que des travaux incohérents soient initiés et/ou entrepris. » ;

- L'avis d'Access and go sollicité en date du «01/04/2021» et émis le «30/04/2021» ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le château situé sur le domaine de Latour de freins a été construit en 1899-1903 en vue d'accueillir "l'hôpital-asile pour convalescents de Linkebeek" dont les plans ont été réalisés par l'architecte Henri Maquet;
- En 1989 le centre de convalescence a fermé, laissant place à une utilisation du château comme ambassade et siège d'entreprise jusqu'en 2002, année à laquelle le domaine est acquis par le CPAS de Bruxelles qui conclut un bail emphytéotique avec la régie foncière de la Région bruxelloise pour y abriter un centre de recherche scientifique;
- Le bâtiment est actuellement occupé par une école depuis 2017 suite à un nouveau bail emphytéotique conclu avec la Bogaerts Internationnal school, qu'un permis (réf: 16/PFU/636842) a été accordé le 21/08/2017 pour le changement d'affectation du château;
- Cependant cette école se retrouve inaccessible aux PMR depuis l'enlèvement du monte-charge placé en 2005-2008 à l'arrière de l'édifice, que dans son avis du 11/05/2011 la CRMS a approuvé la possibilité de prévoir une solution de monte-charge tout en conservant les éléments patrimoniaux de la terrasse du rez-de-chaussée;
- Le demandeur déclare que des rampes mobiles remplacent désormais le monte-charge;

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

- Le placement de luminaires dans le parc;
- Le placement de luminaires sur les façades du château et de son portique d'entrée;
- La suppression de la fontaine centrale;
- Le remplacement des châssis des portes-fenêtres du 1^{er} étage en façade arrière;
- La suppression de l'accès PMR et la remise en l'état de la balustrade;
- Le remplacement du revêtement de sol des terrasses du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage;
- Le changement de matériaux des joues de lucarnes en toiture est;
- Le déplacement et l'habillage d'un groupe d'air conditionné en toiture ouest;
- Le remplacement de certains châssis de cave par des briques de verre et grilles de ventilation intégrées;
- Le placement de caméra et d'un boîtier d'alarme en façade avant;

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

- Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) formulé en sa séance du 21/04/2021, réceptionné par le fonctionnaire délégué le 03/05/2021 (réf GM/AH/UCL30038_672_PUN_LatourDeFreins);
- Considérant qu'il y a lieu de se référer à l'avis conforme de la CRMS pour l'ensemble des travaux sur les parties classées (et/ou sauvegardées), que la conclusion de la commission est libellé comme suit:
 - *"Pour conclure, la CRMS approuve la demande de régularisation hormis pour les points qui sont énoncés dans le présent avis et elle demande, de manière générale, de soumettre pour l'ensemble des interventions qui seront autorisés par le permis le descriptif et la localisation exacte ainsi que les détails techniques à l'approbation à la DPC. Enfin, la CRMS encourage l'occupant à mener une réflexion globale au sujet du site et de l'ancien hôpital, et d'élaborer un plan de gestion pour l'ensemble du domaine, dans le respect de ses caractéristiques patrimoniales et environnementales. Un tel plan devrait permettre de mieux cadrer les futures interventions et d'éviter que des travaux incohérents soient initiés et/ou entrepris."*
- Considérant que la CRMS insiste pour que tous travaux futurs améliorent l'état existant, soient plus respectueux de l'architecture et elle demande à ce que les éléments d'origine soient conservés et entretenus dans les règles de l'art;
- Considérant l'avis d'Access & Go du 30/04/2021 mentionnant que le projet ne répond plus aux exigences du RRU concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, dû principalement au retrait du monte-charge extérieur côté arrière (qui avait été placé en 2005-2008 sans autorisation urbanistique);
- Considérant que les travaux envisagés contribuent, en partie, à l'amélioration de l'état existant et à la mise en valeur du bien;
- Considérant que la nécessité de conservation du groupe de ventilation en toiture est démontrée, que ce positionnement crée une dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU (Hauteur d'une construction isolée);
- Que cette dérogation est acceptable au vu de la nécessité de conservation du groupe de ventilation;

- Considérant de ce qui précède, que le projet répondra au bon aménagement des lieux moyennant les adaptations suivantes;

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

- 1. Les luminaires du parc :
 - Supprimer les luminaires 7 à 12 localisés au sud du château ainsi que 17, 18 et 19 situés à l'ouest de l'accès principal pour garantir la bonne conservation des corridors de vol sombre entre les différentes stations Natura 2000;
 - Limiter le système d'allumage automatique aux luminaires situés dans l'allée principale qui mène au château, et dont l'impact sur le site est limité, à savoir les n° 1 à 4 et 13 à 16. Les autres luminaires qui subsisteront devront être allumés selon les besoins, soit manuellement soit au moyen de détecteurs;
 - Diminuer la pollution lumineuse (incidence sur le comportement des chauves-souris) en définissant comme suit les périodes à allumage automatique :
 - de fin octobre à fin mars, le matin à partir de 7h, jusqu'à 30 minutes après le lever du jour;
 - de mi-octobre à fin mars, en soirée entre la fin du jour (crépuscule) et 20h;
- 2. Les luminaires accrochés aux façades du château :
 - Démontez les 2 spots à l'entrée principale du domaine à front de rue (E1 et E2) et les remplacer par une réplique des modèles anciens;
 - Démontez les 2 luminaires de l'entrée principale en façade avant (R1 et R2) et les remplacer par un luminaire central selon la configuration d'origine (cf. iconographie disponible), et selon le modèle encore présent en façade arrière. La CRMS n'approuve pas leur remplacement par le modèle contemporain proposé (EC1);
 - Supprimer les 8 luminaires fixés au rez-de-chaussée et au 1er étage en façade arrière et sur les ailes latérales (R4 à R7 et R9 à R12). La CRMS demande d'abandonner tout luminaire au 1er étage et de remplacer les appareils du rez-de-chaussée par des répliques du modèle d'origine. Elle n'approuve pas leur remplacement par le modèle contemporain proposé (EC1).
 - Il est également demandé de remettre en état de fonctionnement les 2 appliques murales encore présentes sur les ailes latérales d'origine, si cela n'est pas le cas actuellement. Enfin, l'ensemble des éclairages présents en façades seront à allumage manuel;
- 3. La fontaine présente sur la pelouse centrale :
 - Si son entretien est possible, prévoir un parterre de fleur tel que présent à l'origine en lieu et place de la fontaine;
- 4. Les joues de lucarne en toiture est :
 - Retrouver la mise en œuvre d'origine avec des joues en ardoises naturelles;
- 5. Le déplacement et l'habillage d'un groupe d'air conditionné existant en toiture ouest :
 - Intégrer le groupe de ventilation dans un caisson technique respectant les caractéristiques esthétiques et patrimoniales de l'immeuble ;
- 6. Les châssis des caves surélevées en façade avant :
 - Remplacer les châssis par un modèle en bois ou métallique, dont la modénature reprend les caractéristiques d'un châssis d'origine (par exemple, selon les châssis de type F1, F3 ou F7 encore existants) tout en y intégrant des grilles de ventilation en lieu et place des vitrages, mieux adaptées au fonctionnement du local technique concerné;
- 7. Le boîtier d'alarme placé en façade avant :
 - Repositionner le boîtier et l'intégrer de façon plus discrète et plus respectueuse du bâti, par exemple, sur une des façades latérales;
- 8. Le monte-charge et le chemin y menant :
 - Faire valider les détails de la restauration de la balustrade par la DPC;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que ces modifications ne mettent pas en péril l'utilisation de l'école;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur des équipements techniques, modalité d'accès et d'esthétiques du site et du bien;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la CRMS s'est prononcée;

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 de la dérogation au règlement régional d'urbanisme, article n°8 du Titre I et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/09/2021
objet n° 02

Dossier 16-45620-2020 - Enquête n° 171/21

Demandeur : Monsieur Maxime Dahan

Situation : Rue Marie Depage, 18

Objet : régulariser l'aménagement de deux appartements au 1^{er} étage de l'immeuble

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45620-2020 introduite en date du 16/12/2020 par Monsieur Maxime Dahan;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à régulariser l'aménagement de deux appartements au 1^{er} étage de l'immeuble sur le bien sis rue Marie Depage, 18;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- 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 :

- *bien de type « marchand de sommeil » - 7 logements dans l'immeuble - nuisances sonores - demande de remise en pristin état de l'immeuble;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/12/2020 : dépôt de la demande;

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

05/02/2021: réception des compléments;

06/02/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

29/07/2021 : 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;

29/09/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 29/07/2021 et émis le 15/09/2021 et joint à la demande;

« l'examen du plan soumis à son attention, le Service d'Incendie estime que le permis d'urbanisme devrait être refusé pour la raison suivante:

Chaque logement doit disposer de deux possibilités d'évacuation. Les solutions autorisées par le Service d'Incendie sont les suivantes:

- *soit un accès pour une échelle aérienne du SIAMU et un escalier intérieur encloué donnant à l'extérieur;*
- *soit un accès pour une échelle aérienne du SIAMU et un escalier extérieur;*
- *soit pas d'accès pour une échelle aérienne du SIAMU et 2 escaliers (intérieur encloué et/ou extérieur) accessibles pour chaque occupant de chaque logement.*

=> le logement arrière ne dispose pas de cette 2^{ème} voie d'évacuation.

=> avant toute ébauche de solution, il serait bon de la faire valider par le SIAMU

=> le SIAMU demande que l'ensemble des plans des niveaux soient déposés lors de la prochaine demande d'avis de prévention contre l'incendie.

La descriptif de notre précédent rapport ne correspondant pas à l'objet de la demande, le rapport T.1995.1005/7 est rendu caduc.

Conclusion finale

Le service remet un rapport de prévention incendie défavorable. »;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la rue Marie Depage, dans le tronçon compris entre la rue Édith Cavell à l'Est et le Rond-Point Churchill à l'Ouest;
- Au sein du permis modificatif de 1927 (n°16-3419-1927), le bien est divisé en 3 unités :
 - 1 appartement à 1 chambre au rez-de-chaussée,
 - 1 appartement à 1 chambre au 1^{er} étage,
 - 1 appartement 1 chambre au 2^{ème} étage,
 - des mansardes sous combles,
- Le permis d'urbanisme n°16-15919-1951 renseigne un agrandissement au rez-de-chaussée arrière et une affectation de magasin pour cette extension;
- Le permis d'urbanisme n°16-32787-1995 renseigne la transformation du dernier étage sous toiture en un appartement à 1 chambre;
- Le permis d'urbanisme n°16-33360-1997 :
 - concerne la mise en conformité d'une véranda construite au rez-de-chaussée, la démolition d'une partie des constructions existantes en intérieur d'ilot et la mise en conformité de l'exploitation de la plateforme du 1^{er} étage en terrasse;
 - a fait l'objet d'un rapport au Collège du 15/05/1997 qui renseigne, ainsi que le formulaire statistique introduit, que le nombre de logements dans l'immeuble est de 3;
- Il y a donc une incohérence entre le nombre de logements renseignés dans le dossier du dernier permis et le nombre de logements que l'on peut déduire des différents plans introduits au fil du temps;
- Il apparait qu'en situation existante de droit, la répartition est la suivante :
 - 1 appartement à 1 chambre au rez-de-chaussée,
 - 1 appartement à 1 chambre au 1^{er} étage,
 - 1 appartement à 1 chambre au 2^{ème} étage,
 - 1 appartement à 1 chambre sous toiture,

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

- La mise en conformité de la division de l'appartement du 1^{er} étage en 2 unités;
- La demande est muette sur le reste de l'immeuble et sur la répartition des locaux communs, caves, etc,

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

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

- Bien que la note explicative renseigne que les deux appartements ont été acquis séparément, l'un en 2017 et l'autre 2018, aucune preuve légale n'a été transmise au dossier;
- L'avis du service incendie étant défavorable, la mise en conformité de la division de cet étage en deux petits logements (un studio et un appartement à 1 chambre) ne répond pas aux critères de l'article 330, §3 du CoBAT relatif aux actes et travaux antérieurs au 01/01/2000 et ne peut dès lors pas faire l'objet d'une régularisation simplifiée;
- De plus, les documents transmis ne permettent pas d'évaluer si l'ajout d'un logement au sein de cet immeuble se conforme au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de locaux de services obligatoires dans les immeubles à logements multiples (local vélos/poussettes etc) et en matière de locaux de rangements (cave, etc);
- Enfin, il apparaît, suite aux témoignages des riverains, que cet immeuble serait divisé en 7 unités : Il y a dès lors lieu de fournir un dossier complet afin de régulariser l'ensemble de l'immeuble afin que l'autorité délivrante puisse se prononcer;

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 29/09/2021
objet n° 03

Dossier 16-45784-2021 - Enquête n° 183/21

Demandeur : Monsieur et Madame Natacha Ide et Gauthier Lambeau

Situation : Rue de Percke 127B-127C

Objet : étendre le rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale du côté du jardin pour la création d'un espace de bureau, réaménager la terrasse et construire une piscine

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45784-2021 introduite en date du 10/03/2021, par Monsieur et Madame Natacha Ide et Gauthier Lambeau;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre le rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale du côté du jardin pour la création d'un espace de bureau, à réaménager la terrasse et à construire une piscine sur le bien sis rue de Percke 127B-127C;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 48bis&ter "Quartier Sud-Est" (A.R du 10/06/1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°6 du permis de lotir (PL) n°203 modifié par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 27/01/1987 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 dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.3 qui prescrit "Implantation", en ce que l'occupation au sol du projet dépasse 1/6 de la superficie nette de la parcelle;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°1.3 qui prescrit "Implantation", en ce que l'occupation au sol du projet dépasse 1/6 de la superficie nette de la parcelle;
 - non-respect de l'article n°1.5 qui prescrit "Toiture", en ce que l'extension présente une toiture plate à la place d'une toiture à versant;
 - non-respect de l'article n°1.6 qui prescrit "Matériaux", en ce que l'extension se compose d'un bardage bois;

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 projet dépasse l'occupation au sol prescrit par le PPAS à savoir 1/6^{ème} maximum de la surface de la parcelle composée des villas mitoyennes 127 b et 127 c. En situation existante, le taux d'occupation au sol est déjà atteint ce qui ne laisse plus de marge pour une nouvelle extension. L'argumentation du projet visant à créer un espace de travail supplémentaire ne se justifie pas au regard des dimensions dont dispose la villa;*

- *Le projet privera le voisin 127 b de s'étendre dans la mesure où l'emprise au sol du 127 c serait de 22,36% après la délivrance du permis alors que le voisin 127 b aurait une emprise au sol de 17,04 %. Cela créera un déséquilibre;*
- *Le projet induira également un déséquilibre de surface imperméable entre le voisin 127 b et 127 c.;*
- *Le projet implique une rupture d'homogénéité architecturale entre les deux villas mitoyennes par rapport à la situation existante mais également avec le lotissement comprenant 5 maisons. Le choix des matériaux entraîne un non-respect des prescriptions du permis de lotir. Ce choix de matériau n'est pas suffisamment justifié dans le projet;*
- *Le positionnement de la piscine à 4 m de la haie mitoyenne avec le voisin 127 b entraîne des nuisances sonores. Les installations techniques ne sont pas reprises sur les plans ce qui peut également engendrer des nuisances sonores. Les eaux de piscine vont s'écouler via les puits perdus et abimer les arbres;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

10/03/2021 : dépôt de la demande;

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

23/06/2021: réception des compléments;

08/08/2021: début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

29/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

29/09/2021 : 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 se caractérise par une prédominance de la fonction résidentielle. Il se caractérise également par la prédominance d'espace végétal que le plan particulier d'affectation du sol a désigné sous la dénomination de « zone d'habitat dans la verdure », en déterminant des indices de densité bâtie et des taux d'emprise des constructions sur le sol;
- Dans ce quartier, la rue de Percke se présente comme une voirie locale étroite, pavée et longeant le cours du Verrewinkelbeek;
- La perspective du tronçon de rue le long duquel la villa 127 c s'implante est cadrée par la végétation (prairie, zone de jardin végétalisée,...);
- La parcelle cadastrée Section H, n°56 / 2 P 74 P0001, sur laquelle porte la demande constitue le lot 6 du permis de lotir n°203 et comprend deux habitations jumelées et mitoyennes qui sont solidairement liées par les indices de densité maximale édictés pour ce lot;
- L'habitation concernée par la demande se situe à gauche de cet ensemble de 2 maisons;
- Dans l'aménagement existant, cette parcelle (16 ares et 51 centiares d'après le formulaire de demande, 16 ares et 05 centiares d'après la modification du permis de lotir délivrée le 27/01/1987) est répartie en deux grands jardins par le biais d'une haie mitoyenne. La parcelle se compose également de voiries d'accès menant aux garages arrières de chacune des habitations;
- La maison n°127 c sur laquelle porte la demande :
 - se caractérise donc comme une villa à 3 façades,
 - présente un gabarit R+1+T et est implantée en recul de l'alignement,
 - comporte au rez-de-chaussée, une annexe arrière accueillant un garage,
 - ne possède pas de sous-sol,
 - présente une typologie architecturale qui se compose de façades recouvertes d'un parement en brique de ton ocre, de menuiseries en bois de ton gris et d'une toiture en ardoises noires;
- est agrémentée d'une vaste terrasse en bois;
- La maison de droite (n°127 b) qui lui est jumelée sur le même fonds au sens du plan particulier d'affectation du sol (minimum 14 ares par parcelle et minimum 7 ares par logement) présente pratiquement les mêmes caractéristiques d'implantation, de gabarit et de typologie architecturale que l'habitation visée par la demande;
- La maison de gauche (n°127 d) présente les mêmes caractéristiques d'implantation, de gabarit et d'esthétique architecturale que l'objet de la demande, étant jumelée à la maison sise au n°127E, sur le lot 5 du permis de lotir n°203 (17ares et 26 centiares selon le permis de lotir en vigueur);

- La parcelle se situe un niveau plus haut que la rue de Percke. Les jardins situés à front de la rue comportent notamment un talus densément végétalisé, et il en va de même pour le fond de la parcelle
- Ces deux habitations ont fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-29793-1986,

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

- La construction d'une extension de 2,59 m x 8 m sur un niveau vers le jardin se composant d'une façade en bardage en bois, de menuiseries en bois de ton gris et d'un toit plat (Sedum);
- La création d'une piscine de 39,50 m²;
- La modification de la terrasse en bois donnant dans le jardin;

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

- Le programme de l'habitation consiste uniquement en l'ajout d'une pièce supplémentaire et d'une piscine dans le jardin;
- L'implantation de l'habitation est légèrement modifiée par le biais de la nouvelle extension entraînant également une modification de gabarit en façade avant pour cette annexe;
- La surface de la terrasse en bois est réduite par le biais de cette extension;

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

- L'habitation visée par la demande fait partie d'un permis de lotir qui vise à former un ensemble cohérent entre 5 habitations faisant partie d'un même groupe (127, 127 b, 127 c, 127 d et 127 e). Le projet d'extension et de construction d'une piscine entraîne une rupture de cohérence entre ces 5 habitations;
- De plus, l'habitation fait partie d'une seule et même parcelle pour laquelle les prescriptions du PPA et du permis de lotir visent à limiter le taux d'occupation au sol. L'augmentation du taux d'occupation au sol engendrée par le projet entraîne un dépassement de la limite maximum d'emprise possible ce qui de facto rend un potentiel projet d'extension pour le voisin plus incertain;
- La construction d'une piscine à 3,85 m de la limite séparative avec le voisin n°127 b peut entraîner un impact sonore. Les installations techniques ne sont pas reprises à ce stade sur les plans ce qui peut également engendrer des nuisances;
- Toutefois, l'extension du rez-de-chaussée n'entraîne pas d'impact sur le voisin dans la mesure où elle ne dépasse pas l'habitation voisine (n°127 b). Son traitement architectural, quant à lui en rupture avec les prescriptions du permis de lotir, rompt également avec l'ensemble formé par ces 5 habitations;

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

- en matière de densité bâtie :
 - la densité bâtie constitue une des données essentielles du plan particulier d'affectation du sol et partant, du permis de lotir;
 - le permis d'urbanisme n°16-29793-1986 qui a autorisé la construction des deux villas jumelées révèle les indices de densité suivants :
 - une superficie de parcelle de 1.596,91 m²;
 - une emprise au sol du rez-de-chaussée de 276,60 m², soit 17,32%, valeur au-delà du taux de 16,66% maximal édicté par le permis de lotir et le plan particulier d'affectation du sol. Ce dépassement d'emprise équivaut à ± 10 m² bâtis au sol;
 - un indice plancher / sol (P/S) de 0,29, valeur qui laisse un potentiel de 12,50 m² de construction complémentaire avant d'atteindre la valeur maximale de 0.30, édictée par le plan particulier d'affectation du sol et le permis de lotir, cette possible extension étant logiquement à situer à l'étage, sans extension d'une emprise au sol déjà excessive;
 - la demande renseigne une parcelle d'une contenance de 1.651,26 m², supérieure de 46,26 m² à celle renseignée au permis de lotir et de 54,35 m² à celle renseignée dans le permis d'urbanisme qui a autorisé la construction des maisons.
 - cette différence de surface de parcelle équivaut respectivement, pour la valeur de 54,35 m², à une emprise au sol de 9,06 m² et à un indice P 16,30 m² et, pour la valeur de 46,26 m², à une emprise de 7,70 m² d'emprise et à un indice P 13,90 m²;
 - selon la note explicative, la superficie de l'extension du rez-de-chaussée et la piscine projetée (construction dans la zone aedificandi) sont comptées dans l'emprise des constructions, mais l'indice plancher sol renseigné dans la demande (0,29) est identique à celui du permis d'urbanisme originel.
 - vu les différences qui apparaissent à l'occasion de cette analyse et la réclamation introduite par le propriétaire voisin, co-bénéficiaire des possibilités de bâtir sur ce lot du permis de lotir, la

demande nécessite un relevé du lot par un géomètre et un calcul contradictoire de toutes les emprises et surfaces de plancher existantes, faute de quoi il n'est pas possible de se prononcer sur la demande en connaissance de cause;

- en matière de programme :
 - la mise en place d'une piscine entraîne une rupture avec l'ensemble des parcelles voisines;
 - cette piscine peut également induire des nuisances sur le voisinage du fait de la proximité de la piscine par rapport à ces habitations;
 - située en zone de construction et comptabilisée dans l'emprise des constructions en zone aedificandi, elle diminue d'autant la possibilité d'agrandir ces habitations, ou à tout le moins augmente l'importance d'une dérogation;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la nouvelle extension n'entraîne de pas de nuisance en terme de gabarit et d'implantation sur le voisin n°127b;
 - elle s'implante sans devoir créer de mur œillère qui impacterait la maison jumelée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la construction de la piscine implique une réduction de la surface de jardin;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la construction de la piscine entraîne une augmentation de l'imperméabilisation de la parcelle.
 - la gestion des eaux de pluies ainsi que l'égouttage ne sont pas repris dans le projet;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la typologie architecturale de la nouvelle extension ne s'intègre pas dans l'ensemble formé par les 5 habitations;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°1.3 qui prescrit "Implantation", en ce que l'occupation au sol du projet dépasse 1/6 de la superficie nette de la parcelle. Ce dépassement du taux d'occupation entraîne un déséquilibre avec l'habitation voisine et rompt avec les prescriptions du permis de lotir et du plan particulier d'affectation du sol; il est impératif de procéder aux vérifications contradictoires dont question ci-avant, sur base d'un relevé précis de la parcelle et du bâti;
 - non-respect de l'article n°1.5 qui prescrit "Toiture", en ce que l'extension présente une toiture plate à la place d'une toiture à versant. Cette nouvelle extension à toiture plate ne présente pas d'impact sur le voisin. Toutefois, cela entraîne une rupture avec les habitations voisines qui possèdent toutes des toitures à versants;
 - non-respect de l'article n°1.6 qui prescrit "Matériaux", en ce que l'extension se compose d'un bardage en bois. L'utilisation de ce matériau contribue un peu plus à rompre avec l'homogénéité de cet ensemble d'habitations;
 - Art. 126§11 Dérogation à un PPAS :
 - non-respect de l'article n°1.3 qui prescrit "Implantation", en ce que l'occupation au sol du projet dépasse 1/6 de la superficie nette de la parcelle ce qui a un impact direct sur le voisin n°127 b concerné par cette prescription et formant un ensemble indivisible avec l'habitation visée par la demande;

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

- Etablir un relevé du lot par un géomètre et un calcul contradictoire de toutes les emprises et surfaces de plancher existantes, faute de quoi il n'est pas possible de se prononcer sur la demande en connaissance de cause ;
- Supprimer la piscine et ses rives afin de réduire la dérogation à la densité bâtie ;
- Prévoir un parement en brique de ton ocre comme l'ensemble de l'habitation pour la nouvelle extension ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que ces modifications préservent les qualités du jardin;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur une piscine accessoire au logement;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la piscine est préjudiciable aux voisins et aggrave la dérogation à une donnée essentielle du PPAS et du permis de lotir ;
- de supprimer la dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le revêtement de façade de la nouvelle extension doit s'inscrire dans les mêmes matériaux que l'habitation existante (à savoir la brique de ton ocre) ;

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 dérogation au permis de lotir, article n°1.5 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/09/2021
objet n° 04

Dossier 16-45769-2021 - Enquête n°167/2021

Demandeur : Monsieur Quentin Adam

Situation : Rue Alphonse Renard 81

Objet : transformer, étendre et rehausser une maison d'habitation unifamiliale, située en majeure partie sur le territoire de la Commune d'Ixelles

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45769-2021 introduite, en date du 03/03/2021, par Monsieur Quentin Adam;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer, étendre et rehausser une maison d'habitation unifamiliale, située en majeure partie sur le territoire de la Commune d'Ixelles, sur le bien sis rue Alphonse Renard, 81;

Vu que le bien visé par la demande est en partie situé sur le territoire de la Commune d'Ixelles;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

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

- *Quand on parle de rénovation, il s'agit en général de conserver une partie importante du bâtiment pour en améliorer la structure: Le projet propose au contraire la démolition presque totale du bâtiment existant pour n'en conserver que la façade. Il s'agit d'une modification totale des volumes existants qui ne conserve aucun élément du bâtiment actuel;*
- *Ce qui interpelle également est la transformation d'une maison unifamiliale dans des volumes et dans une configuration qui renvoient plutôt à ceux d'un immeuble de rapport: un empilement de niveaux desservis par un ascenseur;*
- *En cohérence avec cette configuration spatiale et architecturale d'un immeuble de rapport, l'intégration de deux places de parking à l'intérieur du bâtiment desservies par un ascenseur. Si on ajoute la place de parking devant le garage, il s'agit de trois places de parking dont on peut se demander l'utilité pour une maison unifamiliale et alors que les politiques urbaines tendent à réduire le nombre de voitures individuelles par ménage;*
- *L'augmentation de la minéralisation d'une partie de la parcelle en raison de l'augmentation des volumes et de la profondeur du bâtiment, alors que par ailleurs on connaît aujourd'hui très bien les conséquences négatives de la*

minéralisation croissante des espaces et des intérieurs d'îlots à Bruxelles sur le climat urbain, et notamment sur le phénomène d'îlot de chaleur;

- *Rehausses très impactantes pour la maison voisine de gauche n° 83 (2 niveaux seront impactés) - enclavement de la maison;*
- *Terrasses invasives et perte 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 :

03/03/2021 : dépôt de la demande;

+1j (19/04/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

30/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

29/09/2021 : 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 bâtiment concerné par la demande est une maison unifamiliale mitoyenne datant de 1926 située au 81, rue Alphonse Renard à 1180 Uccle;
- Bien que contemporaine de la fin de l'art nouveau et du début du modernisme, l'architecture de cette bâtisse est résolument ancrée dans un historicisme caractéristique du style beaux-arts belge;
- Le bien présente un gabarit R+1 avec une toiture en recul;
- Dans la plus pure tradition bruxelloise, si un soin presque maniéré a été appliqué à la composition de la façade à front de rue, à l'inverse, la façade arrière de la maison n'est absolument pas harmonieuse. Elle présente 6 styles d'ouverture différents et des décalages volumétriques aléatoires avec les constructions mitoyennes;
- En plan, le bâtiment est un reflet de la manière de vivre de la petite bourgeoisie au début du XX^{ème} siècle. Le plus évident est la séparation spatiale (et sociale) entre les propriétaires et le personnel de maison;
- Ainsi, les espaces servants (cuisines, salles de bain, circulations), sont très clairement séparés des pièces de vie. Les espaces sont donc fortement cloisonnés, les circulations sont sombres et prennent une place importante. Par exemple, pour se rendre de la cuisine à la salle à manger, il s'agit d'ouvrir pas moins de 3 portes;
- La maison est plus petite que ses voisines mitoyennes et forme donc un renforcement dans l'alignement de la rue. En effet, les deux maisons voisines présentent un gabarit de R+2+ 1 étage sous toiture, alors que celui du bâtiment visé par la demande est un gabarit R+1 surmonté d'un deuxième étage (brisis de comble Mansart) en second plan derrière la corniche et d'un étage sous comble habitable. Ainsi, Il existe une différence de hauteur de 2m69 entre la corniche du bâtiment en question et la corniche de son voisin mitoyen gauche (n°83) et de 3m30 avec celle du n°79 (voisin de droite), soit l'équivalent d'un étage généreux;
- La maison mitoyenne de droite (n° 79) a été conçue par le même architecte, DESRUELLES Alexandre, à moins de 10 ans d'intervalle. Comme la maison visée par le projet, elle dispose d'une façade style beaux-arts. Pourtant, si le vocabulaire architectural employé pour ces deux réalisations reste virtuellement identique, les proportions proposées sont fondamentalement différentes : l'étage supplémentaire apporté au n°79 modifie drastiquement le ratio hauteur / largeur de la façade la rendant nettement plus élancée;
- Les immeubles de la rue présentent généralement un gabarit plus important que la maison sur laquelle porte la demande, avec au minimum un R+2+toiture;

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

- Elle vise à transformer et étendre la maison unifamiliale, tout en respectant le caractère architectural de la maison;
- Pour ce faire, le projet prévoit les interventions suivantes :
 - Rehausser la maison afin de pouvoir profiter de 4 grandes chambres avec salles de douche ainsi que d'une grande chambre parentale avec bureau;
 - Harmoniser la façade arrière dans un style contemporain pour faire notamment entrer davantage de lumière naturelle dans la maison;
 - Décloisonner le rez-de-chaussée afin de bénéficier de belles pièces de vie orientées vers le jardin;
 - Installer un ascenseur afin de pouvoir accueillir des personnes avec une mobilité plus réduite;

- Installer un ascenseur à voiture accessible par la porte de garage existante, afin de bénéficier de deux espaces de stationnement sans devoir dénaturer la maison, et désencombrer ainsi la rue d'une voiture supplémentaire;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison en lui offrant des espaces de vie plus généreux, tout en tentant d'harmoniser le gabarit avec les volumes voisins;
- La rehausse :
 - Le projet prévoit de rehausser la maison d'un niveau afin de pouvoir créer des chambres confortables et naturellement éclairées. De ce fait, la maison présentera un gabarit de R+2+ toiture, avec des proportions strictement identiques à celles de l'immeuble voisin de droite, du même style et dû au même architecte;
 - En effet, pour rappel, la maison est un étage plus bas que ses deux voisins mitoyens et que le gabarit moyen de la rue. Dès lors, cette rehausse, qui s'aligne sur ces gabarits mitoyens, peut s'envisager;
 - De plus, cette solution a pour effet d'améliorer le manque de verticalité que le bâtiment présente par rapport aux façades voisines. D'un point de vue urbanistique, l'alignement des corniches au R+2 offrira une meilleure lisibilité du « front de rue »;
 - La rehausse de la corniche de 3,2 m donne la possibilité d'obtenir un véritable R+2 non mansardé et un étage sous toiture (comme les bâtiments mitoyens) sans pour autant modifier le nombre de niveaux existants;
 - Le projet tend à s'intégrer au maximum en respectant au mieux les caractéristiques de la façade actuelle et à proposer une rehausse totalement intégrée au style Beaux-Arts de la façade d'Alexandre Desruelles;
 - Pour ce faire, le projet conserve à la fois le vocabulaire architectonique (les encadrements de fenêtres en pierre de France moulurées à l'ancienne avec leurs clefs de voûte, les bandeaux verticaux de pierre en peigne, la corniche fortement travaillée, etc.), mais aussi les matériaux d'origines et leur mise en œuvre (pierre de France, briques rouges, châssis en bois,...). Les balustrades seront réalisées à l'identique en utilisant des profils indiscernables de ceux datant de 1926;
 - La corniche existante sera démontée et remplacée plus haut. Dans l'impossible, la nouvelle corniche sera exactement identique à l'existante;
 - Enfin, la composition de la façade et les dimensions des nouvelles ouvertures suivent le dessin de la façade existante par l'architecte Desruelles (tout en respectant les nouvelles exigences en termes d'éclairage naturel pour les chambres);
 - La rehausse sera dès lors visuellement peu discernable de la partie d'origine;
- L'aménagement intérieur :
 - Le projet a totalement repensé la circulation interne afin de rationaliser et d'ouvrir au maximum les pièces de vie. Dans ce but, l'entrée actuelle étroite et sombre sera remplacée par un véritable hall d'entrée, généreux dans ses proportions et dans son éclairage naturel. Ce hall confortable donne sur une grande pièce de vie complètement ouverte offrant de belles vues sur le jardin. La nouvelle cage d'escalier est placée de manière à être un élément central et monumental de la maison;
 - Dans l'esprit de respect du patrimoine qui dicte les options du projet, il est prévu de conserver les moulures les plus remarquables, mais aussi de conserver la structure du plancher de certaines parties du R+1;
 - Le R+1 est repensé dans son intégralité pour y faire un étage « Master Bedroom », prévoyant la chambre et un espace bureau ouvert sur le jardin. Tandis que les espaces servants comme la salle de bain et le dressing se trouvent du côté rue;
 - Le R+2 et l'étage sous toiture desservent 4 chambres confortables avec leurs dressings et leurs salles de douche attenantes;
 - La rénovation des différents niveaux permet donc un agrandissement des espaces de vie et des espaces de nuit. Elle diminue et rationalise les espaces de circulation en simplifiant les halls de nuit;
- L'harmonisation de la façade arrière :
 - La façade arrière existante est composée de volumes disparates qui la rendent inesthétique et ne permet pas aux espaces intérieurs de bénéficier d'un bel éclairage naturel, cette façade étant pourtant orientée sud-est;

- Dès lors, le projet opte pour l'uniformisation de ces volumes et prévoit de longues baies vitrées afin de maximiser l'apport de lumière naturelle;
- Toujours dans cette idée d'ouverture des espaces de vie intérieure, il est prévu d'élargir l'ancienne annexe en supprimant l'accès direct à la cave par le jardin et de l'aligner au volume de l'annexe existante. Ceci permet de disposer d'un salon avec un seul volume plus cohérent et plus ouvert sur l'extérieur. La partie de droite est légèrement augmentée afin de se rapprocher de la profondeur du voisin mitoyen de droite et bénéficier ainsi d'un meilleur éclairage naturel;
- La transformation de la façade arrière permet d'ouvrir cette maison sur son jardin et d'uniformiser une façade qui était jusqu'alors chaotique. Elle donne aussi la possibilité d'améliorer considérablement l'isolation de la maison avec une stratégie d'isolation par l'extérieur pour la façade arrière et une isolation par l'intérieur pour toute la façade avant;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve et renforce la nomenclature de la maison unifamiliale en améliorant les qualités d'habitabilité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'inscrit dans le développement volumétrique des constructions mitoyennes, mais prévoit néanmoins une rehausse importante du côté de la maison voisine de gauche. Toutefois, cette maison voisine est implantée au Sud du projet et ne subira dès lors pas de perte d'ensoleillement;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet conserve les principaux aménagements paysagers de la parcelle;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet propose la création de 2 emplacements de stationnement superposés au sein de la maison et l'accès à ceux-ci sera géré via un ascenseur intérieur;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont conservées et le projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Uccle relatif à la gestion des eaux de pluie;

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) :
 - S'agissant du Titre I du RRU, le projet implique une dérogation, qui est, pour l'essentiel, préexistante au projet;
 - En étendant latéralement le volume de l'annexe existant, le projet implique une dérogation à l'article 4;
 - Toutefois, cette dérogation est d'une ampleur limitée. Elle permet de créer un seul volume, plus cohérent pour le salon. Enfin, elle n'implique aucune nuisance pour le voisinage, en ce que ce nouveau volume est situé au centre de la parcelle et n'implique aucune perte d'ensoleillement;
 - De plus, la création d'une terrasse au R+2 implique une deuxième dérogation à l'article 4. Cette dérogation est accentuée volumétriquement par la couverture de cette terrasse et l'amorce de la toiture rehaussée en mitoyenneté;
 - Cette dérogation d'ampleur relative du fait de la géométrie des lieux, aura un impact envers la maison voisine de gauche en ce qui concerne les dégagements visuels et son enclavement. Il y aurait lieu de limiter ce développement en supprimant l'usage de la terrasse du deuxième étage au profit d'une toiture recevant un aménagement paysager, et maintenir le racul de la façade arrière en mitoyenneté ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Cette dérogation est inhérente au dépassement de profondeur et nécessite dès lors d'être réduite;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation relatif à l'application de l'art. 207, §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :

- Le projet propose une extension respectueuse des caractéristiques patrimoniales de la maison existante, notamment en façade avant. La façade arrière présente une composition contemporaine ;
- Les interventions principales interviennent au droit des espaces présentant moins d'intérêt en matière de valeur patrimoniale et de typologie. Toutefois, il est regrettable d'implanter un ascenseur au droit de la cage d'escalier existante, rendant la lecture de ce volume plus complexe. Dans le même objectif de conservation de la lecture patrimoniale de certaines travées de la maison, il y a lieu de conserver l'intégrité de l'enfilade des espaces au rez-de-chaussée et des menuiseries associées à ces pièces, afin d'améliorer la transition entre les volumes anciens et les volumes rénovés contemporains ;

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

- supprimer l'usage de la terrasse du deuxième étage et y prévoir un aménagement paysager pérenne et qualitatif, et renoncer à la rehausse du mur mitoyen au droit de cette toiture;
- inscrire la façade arrière en retrait en mitoyenneté de gauche en supprimant la couverture de cette toiture plate ;
- procéder à ce même retrait au 3^{ème} étage ;
- conserver la lecture patrimoniale de certaines travées de la maison, en renforçant l'intégrité de l'enfilade des espaces au rez-de-chaussée et des menuiseries associées à ces pièces, ainsi que du volume de la cage d'escaliers, afin d'améliorer la transition entre les volumes anciens et les volumes rénovés contemporains ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options de la transformation et de l'extension de l'immeuble peuvent s'envisager dans une certaine mesure et dans le respect des caractéristiques patrimoniales de la maison ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera d'avantage intégré à son environnement bâti;
- 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 Bourgmestres et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/09/2021
objet n° 05

Dossier 16-45659-2021 - Enquête n° 168/21

Demandeur : S.P.R.L. Charcam c/o Monsieur Benoit Baiwir

Situation : Rue Joseph Stallaert 73 - 75 (à cheval sur Uccle et Ixelles)

Objet : modifier la répartition des logements au sein d'un immeuble existant avec modifications structurelles, modifier le volume en façade arrière, créer deux lucarnes sur le pan de toiture arrière et modifier les menuiseries en façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45659-2021 introduite, en date du 05/01/2021, par la S.P.R.L. Charcam c/o Monsieur Benoit Baiwir;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier la répartition des logements au sein d'un immeuble existant avec modifications structurelles, modifier le volume en façade arrière, créer deux lucarnes sur le pan de toiture arrière et modifier les menuiseries en façade avant sur le bien sis rue Joseph Stallaert 73 - 75;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté*", en ce que l'aménagement de la terrasse induit un dépassement de plus de 3m par rapport au bien mitoyen de gauche;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës*", en ce que l'aménagement de cette terrasse dans la profondeur dérogatoire est plus haute que les volumes mitoyens;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;
- application de l'article 237§1er du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci), bâtiment classé situé 210 avenue Molière à 1050 Ixelles;

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 :

05/01/2021 : dépôt de la demande;

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

29/07/2021: accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS;
- la Commune d'Ixelles;

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

29/09/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 29/07/2021 et émis le 31/08/2021 :
De manière générale, les interventions qui respectent le plan et les circulations verticales, se concentrent en façade arrière et à l'intérieur du bien; elles n'impacteront donc pas la valeur patrimoniale du bien classé situé à proximité. La CRMS encourage toutefois le demandeur à ne pas repeindre les menuiseries du rez-de-chaussée dans une teinte gris anthracite, mais à conserver leur finition couleur bois très caractéristique de la typologie du bien. Pour cette même raison, elle demande également d'opter pour une autre couleur que le gris foncé pour les châssis des étages. L'avis de la CRMS est également envoyé à la Commune d'Ixelles en réponse à la demande introduite pour le numéro 73, rue Stallaert localisé sur son territoire;
- l'avis de la Commune d'Ixelles émis en date du 24/09/2021 :
 - *considérant que la **terrasse du troisième étage** s'enfonce profondément en intérieur d'îlot;*
 - *que ses aménagements dérogent aux prescriptions du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en termes de volumétrie (profondeur et hauteur);*
 - *qu'elle est de nature, de par sa superficie et sa configuration, à générer des nuisances pour le voisinage;*
 - *qu'il convient de réduire sa profondeur afin que la partie qui se prolonge sur la toiture plate ne dépasse que d'1 m le niveau de la construction mitoyenne de gauche;*
 - *considérant que l'aménagement **des deux chambres sous les combles** déroge au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en termes de superficie;*
 - *que les lucarnes projetées en façade arrière sont trop imposantes et ne laissent plus qu'un ersatz de versant de toiture;*
 - *qu'il convient de diminuer l'emprise des lucarnes quitte à réduire le nombre de chambres;*
 - *qu'il convient que les pièces projetées à ce niveau respectent les dispositions du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;*
 - *Par rapport aux remarques du SIAMU :*
 - *vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale qui stipule que l'appartement à aménager sous toiture (dans les combles) doit disposer d'une fenêtre en façade avant;*
 - *que cette fenêtre, de dimensions suffisamment grandes, doit permettre une évacuation des personnes par les échelles aériennes du Service d'Incendie, en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier;*
 - *que la largeur minimale de passage de la fenêtre est fixée à 0,80 m, sa surface étant au moins 1 m²;*
 - *que la distance horizontale entre le bord inférieur du châssis de fenêtre et le plan de façade ne peut être supérieure à 1 m;*
 - *par rapport à l'avis de la CRMS :*
 - *vu l'avis émis par la Commission Royale des Monuments et Sites qui stipule que de manière générale, les interventions qui respectent le plan et les circulations verticales, se concentrent en façade arrière et à l'intérieur du bien;*
 - *qu'elles n'impacteront donc pas la valeur patrimoniale du bien classé situé à proximité;*
 - *que la CRMS encourage toutefois le demandeur à ne pas repeindre les menuiseries du rez-de-chaussée dans une teinte gris anthracite, mais à conserver leur finition couleur bois très caractéristique de la typologie du bien;*
 - *que pour cette même raison, elle demande également d'opter pour une autre couleur que le gris foncé pour les châssis des étages;*

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 09/08/2021;

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 est localisé dans le Nord de la Commune et comprend des affectations mixtes de commerces, d'ateliers et de logements;
- Le bien concerné par la demande est situé à cheval sur les communes d'Ixelles et d'Uccle. En effet, l'entrée des logements (n°75) est située sur Uccle ainsi que la majeure partie du volume bâti et l'entrée carrossable (n°73) est située sur la commune d'Ixelles;
- L'ensemble, constitué d'un bâtiment mixte principal de commerce et logements et d'une annexe de remise et garage a été construit suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-1744-1925, au début du XX^{ème} siècle;
- Le bâtiment principal comporte un gabarit R + 2 + Toiture à versants, l'annexe arrière sur trois niveaux comporte une toiture plate et l'annexe de remise en fond de parcelle est bâtie sur un seul niveau;
- Dans la situation de droit, le rez-de-chaussée est dévolu à un commerce et le logement de fonction, ainsi qu'à la remise et un garage, le tout s'articulant autour d'une cour ouverte. Les étages sont

occupés par 2 logements et les combles par un grenier. Le sous-sol comporte les différents locaux techniques et caves;

- Autant la façade avant que la charpente, ont conservé un intérêt patrimonial au cours du temps;
- Le bien mitoyen de gauche, n°77 est un immeuble mixte de commerce et logement. Il est légèrement plus haut et plus profond et est bâti sur la totalité de la parcelle;
- Le bien mitoyen de droite, n° 71, également un immeuble mixte de commerce et logements est situé sur la Commune d'Ixelles. Il présente un gabarit R + 3 et toiture plate. Il est plus profond et comporte également des annexes sur la totalité de la profondeur de la parcelle;
- La cour existante est totalement imperméabilisée;

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

- La démolition partielle de la dalle de la cour afin de restituer de la pleine terre;
- Le démontage et reconstruction de la toiture de l'annexe en fond de parcelle avec création d'un lanterneau;
- Le réaménagement spatial de tous les niveaux avec restructuration des logements et modifications structurelles;
- La dépose et création de nouvelles terrasses en façade arrière;
- Le traitement des toitures plates en toitures végétalisées de type extensive;
- L'aménagement d'une terrasse au niveau des combles;
- La création de deux lucarnes sur le pan de toiture arrière;
- Le remplacement des menuiseries en bois de la façade avant par du bois de teinte anthracite;
- La modification du volume, via la reconstruction de la façade arrière au niveau des combles;

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

- Le programme prévoit d'une part l'agrandissement du commerce et des logements du rez-de-chaussée et des combles, sans augmenter le volume et d'autre part la rénovation complète de tous les niveaux et de la façade avant;

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

- La demande concerne la répartition des logements et non son augmentation et de ce fait, en plus du maintien global de la structure existante et des modifications mineures du cloisonnement, la demande est acceptable;
- Cependant, la demande doit porter un intérêt tout particulier au niveau des actes et travaux envisagés au niveau de la façade avant;

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

- en matière de programme :
 - les trois logements existants sont maintenus, seuls leurs répartitions diffèrent;
 - le logement de fonction du commerce est rendu indépendant via un nouvel accès par l'entrée cochère et la cour;
 - le commerce, dont l'affectation est maintenue, est agrandi sur l'ancienne cuisine;
 - des vues sont générées entre l'extension du commerce et la nouvelle chambre créée au niveau du logement arrière au rez-de-chaussée, puisqu'il s'agit dans la demande, de deux entités séparées;
 - en effet les distances entre les baies sont inférieures aux 60 cm prévus par le Code civil, grevant toute intimité pour la chambre, d'autant plus l'accès vers le sous-sol via la cave qui se fait au droit de cette même fenêtre;
 - au niveau de ce logement au rez-de-chaussée arrière, outre les servitudes de vues, l'apport en surface nette éclairante reste largement inférieur par rapport aux prescrits du Règlement Régional d'Urbanisme, présentant de ce fait une dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU;
 - au niveau de l'espace de vie de ce logement, la création d'un lanterneau d'une surface de plus d'1m² permet de pallier le manque d'éclairage vertical;
 - au regard de la scission des unités (commerce et logement), de ces dérogations et servitudes de vues liées au Code civil, l'aménagement de ce logement peut être accepté moyennant quelques aménagements :
 - proposer un lanterneau supplémentaire au niveau du séjour ;
 - proposer une barrière physique végétalisée plus importante afin d'intimiser les vues ;
 - le logement au niveau des combles est agrandi sur le niveau sous toiture;
 - l'extension du logement des combles sur le niveau du faite de la toiture se fait dans le respect de la charpente existante et de son maintien;

- en effet les deux chambres sont réparties de part et d'autre de la structure et leurs accès se fait via un double escalier;
- bien que la hauteur proposée, via la construction des deux lucarnes permette de garantir une hauteur libre de qualité, au niveau des salles-de-douche, l'accès est limité en raison de la pente de toiture et l'accès au WC ne peut être garanti sous une hauteur libre d'1,50m. De ce fait, il y a lieu de revoir le plan d'aménagement de cet étage;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la réduction du volume, au niveau des combles, se fait au profit de l'aménagement d'une terrasse, qui comporte des dérogations tant à l'article 4 que 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, bien que les reculs observés soient conformes au Code civil en matière de servitude de vues, et ce via des bacs plantés et des aménagements paysagers au niveau de la toiture;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - une partie de la dalle de la cour existante est restituée afin de proposer un parterre paysager, et ce afin de préserver l'intimité d'une partie du logement arrière, pour ce faire, ce parterre doit être encore amélioré ;
 - la demande vise la remise en pleine terre de la cour, ce qui est souhaitable, et afin de rencontrer d'autant plus les volontés régionales et communales sur la restitution des intérieurs d'ilot, et également afin de garantir l'intimité entre les différentes unités, il y a lieu d'encore augmenter cette surface en pleine terre, en réduisant la terrasse du bâtiment arrière et en limitant la surface imperméable autour de l'escalier du sous-sol ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage existant en situation de droit et situé en fond de parcelle est conservé et attribué à un logement;
 - un local de stockage des vélos est proposé au niveau du sous-sol et aisément accessible via l'entrée cochère et un escalier existant dans la cour;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la citerne d'eau de pluie de 8m³ est supprimée sans être restituée ;
 - cependant, considérant les surfaces proposées de toiture végétalisée de type extensif qui permet une temporisation du rejet des eaux pluviales au sein de l'égout public et considérant également la restitution de surface en pleine terre, la pose d'une nouvelle citerne, imperméabilisant à nouveau une partie de la parcelle, n'est pas utile ;

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

- dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) :
 - la dérogation peut être significativement réduite via le maintien d'un dépassement de la profondeur de la terrasse à la profondeur du corps de bâti principal du bien mitoyen de droite, à savoir 3 m du nouveau plan de façade arrière;
 - cette réduction permet d'en maintenir l'utilisation tout en minimisant les impacts dérogatoires sur les parcelles voisines et l'intérieur d'ilot;
 - de ce fait, la balustrade doit être implantée à la stricte accessibilité de la terrasse;

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. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) et application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - les modifications au niveau de la façade avant ne peuvent être acceptées, au regard de la typologie et la cohérence de l'immeuble par rapport à son époque et au regard de la volonté de maintenir ses caractéristiques patrimoniales;
 - en effet, les tonalités foncées grèvent la typologie des bâtiments anciens et ne permettent pas de restituer la lecture des divisions des menuiseries;
 - il est également à noter qu'une proposition de menuiseries noires, autant pour le soubassement, constitué des portes de l'entrée cochère, porte d'entrée et devanture commerciale, assombrit et alourdit fortement la lecture de cette façade au sein d'une rue relativement étroite;
 - bien qu'un remplacement des menuiseries puisse se faire, celui-ci doit se faire en cohérence avec la typologie du bâtiment et du cadre bâti environnant et de ce fait, les menuiseries des

étages sont à remplacer à l'identique et la devanture ainsi que le soubassement, quant à eux peuvent se faire dans une tonalité légèrement plus foncée (par exemple bois naturel ou d'une teinte blanche;

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

- revoir le plan d'aménagement du dernier niveau (chambres et salles-de-douches) afin de garantir une accessibilité optimale au sein des différents espaces en fonction de la pente de la toiture;
- rajouter une coupole au niveau de la toiture plate au-dessus du séjour du logement au rez-de-chaussée arrière ;
- augmenter la surface perméable dans la cour et proposer davantage de végétalisation afin de préserver l'intimité entre les différentes unités ;
- réduire la profondeur de la terrasse au 3^{ème} étage à une limite de 3m par rapport au nouveau plan de la façade et positionner les balustrades à la stricte accessibilité de la terrasse;
- renoncer aux tonalités foncées pour les menuiseries de la façade avant et proposer une teinte blanche ou bois naturel pour les châssis, devanture et portes et restituer la corniche en teinte blanche ;

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 intérieurs, de tonalités de menuiseries et d'accessibilité de terrasses;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les caractéristiques patrimoniales de la construction existante doivent être maintenues, en ce que l'habitabilité doit être garantie et en ce que la demande doit limiter son impact au sein de cadre bâti environnant via la réduction de dérogations sollicitées;

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et n°6 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 29/09/2021
objet n° 06

Dossier 16-45867-2021 - Enquête n° 177/2021

Demandeur : S.P.R.L. Le ROSEAU c/o Monsieur Eric Flamant

Situation : Rue du Roseau 60

Objet : rénover le centre sportif "Le Roseau" - transformer et rénover le club house et aménager les infrastructures sportives ayant trait au tennis (4 terrains de padel dans la zone boisée - adaptation de 4 terrains de tennis adaptés pour le handisport et couverture temporaire - réaménagement de 4 courts de tennis existants), aménager une zone de permaculture, aménager 2 parkings pour 30 vélos, aménager des liaisons piétonnes et créer une nouvelle voirie interne menant à l'avenue des Griottes

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45867-2021 introduite, en date du 16/04/2021, par la S.P.R.L. Le ROSEAU c/o Monsieur Eric Flamant;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover le centre sportif "Le Roseau" - transformer et rénover le club house et aménager les infrastructures sportives ayant trait au tennis (4 terrains de padel dans la zone boisée - adaptation de 4 terrains de tennis adaptés pour le handisport et couverture temporaire - réaménagement de 4 courts de tennis existants), aménager une zone de permaculture, aménager 2 parkings pour 30 vélos, aménager des liaisons piétonnes et créer une nouvelle voirie interne menant à l'avenue des Griottes sur le bien sis Rue du Roseau 60;

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

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

Vu que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») et que l'article 126, §2, 2°, a s'applique (avis de l'IBGE);

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

- Les infrastructures existantes sont conservées;
- Les principaux déboisements seront orientés à l'opposé de la zone protégée;

Considérant néanmoins, que la demande n'est pas très explicite quant à l'ensemble des dispositifs techniques prévus pour permettre la réalisation du projet ;

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°0.5 du plan régional d'affectation du sol, en matière de construction sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²;
- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;
- application de la prescription particulière n°13 al3 du plan régional d'affectation du sol, en matière de construction de plus de 200m² en zone de sports et de loisirs en plein air;

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
- non-respect de l'article n°6 - lucarnes;

motifs inhérents à l'évaluation préalable des incidences que la demande engendre :

- demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 (art. 126, §2, 2°, b 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 :

- rapport d'incidences requis pour projet sur une propriété plantée de + de 5000m² + modification de la circulation du réseau environnant;
- abattage d'arbres sains;
- augmentation de la fréquentation du site et infrastructures environnantes non adaptées;
- construction de terrains synthétiques pas en adéquation avec objectifs de développement durable;
- Il y a lieu d'abandonner la création d'une sortie vers la rue des Griottes, ce qui court-circuiterait la barrière de la voie sans issue et augmenterait le trafic;
- Suppression d'espaces verts;
- Augmentation des nuisances sonores pour les riverains;
- Pas de collaboration effective avec une association pour la permaculture;
- Gestion des eaux de pluie laconique;
- L'impact cumulé du bruit et de la pollution lumineuse, engendré par les deux centres sportifs Roseau et De Ridder qui bordent le Kinsendael ne sont pas du tout évoqués;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/04/2021 : dépôt de la demande;

+1j (31/05/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

29/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure : Bruxelles-Environnement;

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

29/09/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION D'INSTANCES

Avis du Service Technique de la Voirie émis le 20/09/2021 :

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

Adéquation du projet à l'espace public

Principes généraux :

Le projet ne peut nécessiter de modification substantielle de l'espace public, sauf moyennant l'obtention préalable d'un permis d'Urbanisme tendant à cette modification ou une dispense de permis d'urbanisme en application de l'arrêté de « minime importance » adopté par Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008.

Quant à la demande :

Le projet prévoit d'aménager un nouvel accès au site, qui devra en principe servir de sortie alors que l'accès actuel restera à l'usage d'entrée, le tout dans le but de diminuer les nuisances automobiles dues aux véhicules faisant l'aller-retour dans une rue du Roseau à la largeur insuffisante.

Le carnet de plans ne comporte cependant aucun détail de cette proposition d'aménagement, les seules indications étant données par le plan d'implantation, où l'on ne peut même pas distinguer la configuration actuelle de la rue (manquent par exemple l'hydrant, la barrière, les bollards, les arbres à abattre, le pavage). D'autre part, cet accès semble se rétrécir au moment de rejoindre la rue, alors qu'il s'indique de faire le contraire.

Il est demandé de produire un plan détaillé à l'échelle 1/100, reprenant la situation existante complète et exacte à laquelle se superpose le projet. La situation existante doit être basée sur un levé de géomètre étendu sur au moins une trentaine de mètres dans la rue des Griottes.

Implantation planimétrique

Principes généraux :

Le plan d'implantation doit comporter suffisamment de cotes pour permettre d'implanter le projet sans risque de confusion quant aux points sur lesquels s'appuient ces cotes.

Les cotes d'implantation s'appuieront sur des points clairement identifiables sans équivoque et stationnables au sol, tels que des bornes, angles et points d'inflexions de limites. Un repérage en coordonnées cartésiennes est bienvenu.

A défaut, les cotes pourront indiquer la distance entre les angles de la construction et les limites.

Quant à la présente demande :

Le plan d'implantation n° 5/10 ne comporte aucune cote d'implantation des nouveaux terrains.

Implantation altimétrique

Principes généraux :

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

Les coupes ne comportent aucune cote.

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.

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de 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 à moins de 60 mètres d'une zone classée Natura 2000 : l'infiltration est soumise à l'autorisation préalable de Bruxelles-Environnement (natura2000@environnement.irisnet.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 via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire ainsi que par les services communaux concernés. Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, le demandeur est tenu de communiquer la motivation de cette situation. Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

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 :

Le projet prévoit de collecter les eaux pluviales en provenance des "bulles" de couverture des courts de tennis, en les stockant pour réutilisation après décantation dans des dessableurs.

Les documents ne comportent cependant aucun détail relatif à la gestion des eaux pluviales, dont le rapport entre la superficie dont les eaux sont récupérées et le volume des citernes, la présence d'un volume de rétention temporaire (bassin d'orage), l'indication de l'exutoire final et du diamètre d'ajutage.

Contacts utiles :

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

Uccle, service de l'Environnement : rue Auguste Danse 27 - 1180 UCCLÉ; 02/348.66.19, mvigoni@uccle.brussels.

www.uccle.be/administration/environnement/eau/docs/guide-rcu-gestion-eaux-claires-17-02-2016.pdf.

Bruxelles-Environnement : <http://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/gerer-les-eaux-pluviales-sur-la-parcelle.html>.

<https://environnement.brussels/thematiques/geologie-et-hydrogeologie/outils-et-donnees/cartes-geotechniques-de-bruxelles>.

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

Avis du Service Vert émis le 24/09/2021 :

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

Arbres à haute-tige :

Modalités :

- Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 42 arbres de haute-tige au niveau de l'actuel parking et du futur emplacement des terrains de padel.*
- Le projet ne renseigne pas les dimensions et les essences des arbres à abattre.*
- Il est à noter que la majorité des arbres demandés à l'abattages présentent un mauvais état général et où sont implantés en zone densément boisée. Toutefois aucune étude phytosanitaire n'est jointe à la demande afin de préciser et de quantifié l'état des arbres.*
- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.*
- Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 128 arbres de haute-tige. Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 12/14 cm de circonférence à la plantation.*
- Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).*
- Les essences sélectionnées devront également tenir compte des contraintes du milieu dans lequel elles seront implantés. Par exemple les sujets à implantés dans l'espace densément boisé de grands résineux devront supporter la mi-ombre et l'acidité du sol et ainsi de suite.*
- Le choix des essences d'arbres à haute-tige se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :*

- Arbres haute tige : Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.
- Les quelques essences déjà proposées par les demandeurs, à savoir le charme, l'érable rouge et l'aubépine blanche, correspondent à ces critères.
- Ces replantations sont à effectuer au plus tard dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier et la finalisation des fosses de plantation, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.

Zone de protection des arbres :

Modalités :

- Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.
- Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.
- Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.

Zones de recul :

Modalités :

- Les plantations en zone de recul devront être implantées et entretenues dans l'optique de ne pas empêcher l'accès à l'espace public, de ne pas menacer la sécurité des passants et de ne pas entraver le fonctionnement des infrastructures d'intérêt public comme les câbles, l'éclairage public, les conduites aériennes ou souterraines, les plantations communales, etc.

Avis du Service de l'Environnement émis le 09/08/2021 :

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

Considérant :

- Le manque d'informations relatives à la gestion des eaux sur le site (schéma hydraulique global, calcul des capacités de stockage, ...);
- Le manque d'informations quant au plan paysager et de plantation;
- L'absence d'une évaluation appropriée des incidences alors que le projet est dans la zone tampon de la zone Natura 2000;
- Les contradictions relevées dans le dossier quant au nombre d'emplacements de parking (différence entre les chiffres figurant dans les formulaires et les plans)
- Le manque d'informations quant à l'éclairage prévu sur le site;
- En fonction de la capacité du parking et de la citerne à mazout, un permis d'environnement est requis ;

Considérant qu'il est dès lors impossible de rendre un avis cohérent sur la demande;

Avis défavorable;

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 semi-ouvert, bordant une grande zone de sports, objet de la demande;
- La zone de sports et de loisirs en plein air du plan régional d'affectation du sol sur laquelle porte la demande est composée de 2 sites contigus aménagés de plusieurs terrains permettant la pratique de divers sports;
- Plus particulièrement, le site sur lequel porte la demande comprend des terrains de tennis (extérieurs, ou couverts en hiver) et une zone boisée, située au Sud du site, qui joue un rôle d'écran de verdure vis-à-vis du site voisin (propriété communale dénommée « complexe sportif des Griottes »);
- Le site actuel se compose de courts de tennis et d'un bâtiment avec son parking inscrit dans un cadre de verdure comprenant des sujets de qualité et des arbres en fin de vie;
- Comme plusieurs sites de sports et de loisirs en plein air situés en milieu urbain, celui sur lequel porte la demande s'adapte, au fil du temps, aux besoins de la population à la fois en termes de diversité des pratiques sportives et en termes de maintien de la pratique du sport en toutes saisons;
- La partie boisée visée par la demande est située dans la zone de sports et de loisir de plein air, effectue la transition avec le centre sportif mitoyen, et de nombreux arbres de faible qualité paysagère;
- Elle est située entre les terrains de tennis du club et les terrains de la zone de sports communale,

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

- transformer et rénover le club house;
- aménager les infrastructures sportives ayant trait au tennis :

- 4 terrains de padel dans la zone boisée;
- adaptation de 4 terrains de tennis pour le handisport et couverture temporaire;
- réaménagement de 4 courts de tennis existants;
- aménager une zone de permaculture;
- aménager 2 parkings pour 30 vélos;
- aménager des liaisons piétonnes;
- créer une nouvelle voirie interne menant à l'avenue des Griottes sur le bien sis Rue du Roseau 60;

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

- Le projet s'inscrit dans le développement de l'offre des sports en plein air de ce centre;
- Le fait de diversifier davantage l'offre disponible sur ce site est un gage de pérennité de ce type de site en ville, et constitue une offre de proximité qui évite des déplacements longs et systématiques pour les adeptes des sports que l'on y pratique;
- En ce sens, la volonté du demandeur de faire évoluer son site est un atout dans une zone qui se densifie en termes de nombre de logements et voit l'émergence de réels « nouveaux quartiers »;
- L'activité principale du Roseau est le tennis, ce sport n'est pas figé et connaît des variantes dérivées des courts habituels, un de ces nouveaux visages très attractifs pour le public est le padel. Il se joue sur un terrain qui s'apparente aux courts de tennis mais est de plus petite taille. Il est également équipé de parois latérales. La raquette est plus petite et rigide et les balles sont plus molles. Il se joue en double, est moins technique que le tennis et est plus facile d'accès, aussi bien pour les adultes que pour les enfants. Les terrains sont éclairés dans la plupart des cas, et en ce qui concerne le projet, étant donné leur situation, l'éclairage à son importance. Afin d'amoindrir les nuisances possibles de l'éclairage, une couverture absorbante est prévue. Leur implantation est prévue dans la partie arborée du site. Le fait de les situer dans ce cadre permet d'étouffer les bruits de façon naturelle par la végétation présente sur les lieux. Il est prévu la plantation d'arbres, le nombre de sujets replantés étant supérieur au nombre d'arbres abattus. Il ne peut pas être ignoré non plus l'âge et les essences existantes sur le site, de plus en plus d'arbres tombent lors de coups de vents ou des pluies affaiblissant le sol. Ce qui représente un danger pour les utilisateurs et les riverains;
- Les projets d'aménagement permettront de donner accès aux infrastructures aux personnes à mobilité réduite. L'handisport, donne l'occasion à des moins valides de s'adonner à des pratiques sportives et pourquoi pas de s'illustrer à de hauts niveaux, ce point est plus que positif pour pouvoir être un club inclusive. Pour y parvenir, les courts accessibles aux PMR doivent avoir un revêtement en dur et en toute logique, une possibilité de couverture en cas d'intempéries afin d'éviter tout accident dû à un sol mouillé. Le type de couverture serait similaire à celles existant déjà sur le site du Dieweg. Les couvertures prévues pourront également avoir un effet d'isolation phonique. L'implantation de ces courts se ferait sur des terrains existants à gauche du bâtiment afin de permettre un accès facile aux chaises roulantes, les pentes plus faibles de cet endroit sont les plus indiquées. Cet aspect est pris en compte aussi pour les terrains de padel;
- Comme une modification des usages de terrains se fait par l'attribution de courts à l'handisport, il est projeté de créer 4 courts perméables supplémentaires en fond de parcelle, ce projet est bien entendu en rapport direct avec le nombre d'adhérents qui ira encore en augmentation après la crise sanitaire du COVID;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve et développe le programme permettant les activités de sport en plein air au sein de ce club situé à proximité directe des zones d'habitation dont la population se densifie et qui sont bien desservies par les transports en commun;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet propose l'adaptation de plusieurs terrains de tennis, et l'implantation de nouvelles infrastructures dont certaines seront perméables afin de limiter l'impact sur le réseau de gestion des eaux de pluie;
 - en ce qui concerne l'immeuble existant, celui-ci nécessite une rénovation, non seulement pour répondre à de nombreux usages que pour donner une lecture plus claire des accès et services. En ce qui concerne la lisibilité extérieure, l'entrée et les services d'accueils sont affirmés par un élément architectural vitré. La plupart des matériaux et revêtements de parement sont conservés dans leur esprit d'origine, les menuiseries extérieures, qui pour certaines sont en fin de vie sont remplacés par des menuiseries en bois moins énergivores et aux séquences plus calibrées. Des éléments nouveaux sont créés en toiture, les lucarnes existantes sont agrandies et

- revêtues de matériaux plus durables dans le temps. Elles répondent à un usage des étages en rapport avec la luminosité et les vues sur le site;
- un accès pour les personnes à mobilité réduite est aménagé par l'arrière du bâtiment afin de pouvoir accéder aux vestiaires et sanitaires. Un ascenseur extérieur permettant au PMR un accès au premier étage est également réalisé. Dans cet espace, aucune fonction n'est créée mais toutes sont réorganisées afin de permettre un fonctionnement plus efficace et logique;
- Les terrasses sont elles aussi repensées en relation directe avec l'usage en rapport avec les activités intérieures et les vues à privilégier. Elles sont réalisées à partir de matériaux naturels;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 42 arbres de haute-tige au niveau de l'actuel parking et du futur emplacement des terrains de padel. Toutefois, la demande n'est pas accompagnée d'un rapport relatif à l'état sanitaire des arbres à abattre, ni d'un plan de replantation;
 - Un autre type d'aménagement prévu est la création d'une zone de permaculture, en rapport avec le restaurant du club dans un esprit de circuit court. Cette aménagement pourra également créer des liens avec le voisinage et faire vivre une activité en rapport avec la végétation et la biodiversité. La surface destinée à cette activité représente près de 700 m². Le projet évoque la possibilité de liasonner cet aspect du projet avec la réserve du Kinsendaël;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet prévoit l'aménagement de 2 parkings totalisant 30 vélos, afin d'encourager les modes de déplacements actifs ,et le site, proche de la gare de Calevoet, est également bien desservi par la STIB, De Lijn et le TEC;
 - la rue du Roseau présente une largeur faible. Les habitants de cette rue sont souvent les premières victimes de l'étroitesse de la rue, et pas seulement à cause des usagers du site du Roseau. Il est prévu l'aménagement d'une voirie privée sur le site obligeant les adhérents qui viennent en voiture de sortir dans la rue Des Griottes après les bollards, la largeur d'un passage qui serait privatisé par une barrière permet le passage d'une voiture. Cette modification de circulation sera soumise au service de police qui a déjà été informé du projet. Dès lors, la fermeture de la rue à proprement parler restant en place, cette adaptation ne constitue pas une modification du système viaire du quartier telle qu'évoquée par les riverains, mais constitue une réponse ponctuelle à une problématique de mobilité intrinsèque au club sportif;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande évoque le placement d'une citerne de récupération des eaux de pluie et l'aménagement d'un bassin d'orage, d'une capacité respective de 30m³, ce qui est insuffisant au regard de l'ampleur des modifications souhaitées, et notamment la construction de nouveaux terrains de sport et de leurs couvertures;

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 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) :
 - La demande ne porte pas sur un projet de construction ou de lotissement au sens de la prescription 0.5 du plan régional d'affectation du sol (ce qu'interdit par ailleurs la zone de sports ou de loisirs en plein air);
 - La propriété est pour bonne partie déjà aménagée en fonction de sa vocation de loisirs sportifs, et malgré l'implantation de terrains de padel dans une partie du site qui est boisée de fait, le cadre de verdure prescrit par l'article 13 du plan régional d'affectation du sol restera pleinement rencontré;
 - Le projet veille par ailleurs à situer les nouvelles installations principalement en dehors de la zone de protection de 60 mètres à compter de la zone verte voisine (NATURA 2000) et loin de la limite de celle-ci;
 - Le plan régional d'affectation du sol situe cette partie boisée de fait dans la zone de sports ou de loisirs en plein air du PRAS et non en zone verte, ce qui permet tant l'évolution et l'adaptation du site aux nouveaux besoins en matière de pratiques sportives qu'une réponse aux besoins grandissants, inhérents à la densification de cette partie du territoire;
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :

- La demande ne développe pas suffisamment les besoins d'extension sur base d'une étude plus appropriée;
- Le projet s'implante sur un terrain dédié à la pratique des activités sportives en plein air, et sont suffisamment éloignées des premières habitations;
- Le projet n'est pas explicite quant au plans paysager de replantations;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 13 al.3 du PRAS (projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m²) :
 - Le projet s'inscrit dans le développement mesuré de ce centre sportif implanté dans un environnement paysager qualitatif;
 - Le taux d'emprise des infrastructures demeure négligeable au regard de la superficie du site;
- En ce qui concerne l'application de l'article 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 :
 - La demande est muette quant à de nombreux aspects pouvant entraîner des impacts sur la zone Natura 2000 :
 - Le manque d'informations relatives à la gestion des eaux sur le site (schéma hydraulique global, calcul des capacités de stockage,...);
 - Le manque d'informations quant au plan paysager et de plantation;
 - L'absence d'une évaluation appropriée des incidences alors que le projet est dans la zone tampon de la zone Natura 2000;
 - Les contradictions relevées dans le dossier quant au nombre d'emplacements de parking;
 - Le manque d'informations quant à l'éclairage prévu sur le site;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
 - Le projet prévoit une intervention conséquente au niveau de la toiture du club-house et qui sera de nature à en perturber la lecture;
 - Il y a lieu d'y prévoir des interventions plus mesurées et plus légères;

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

- fournir une évaluation appropriée relative aux impacts du projet sur la zone Natura 2000 limitrophe afin de justifier les options du projet, et adapter les implantations, les types de revêtements et d'infrastructures, les circulations. Le dossier doit donner les informations sur la minimisation et/ou la compensation des impacts sur la faune, la flore et l'imperméabilisation du site. Il y a également lieu d'inscrire davantage l'étude du projet dans son environnement proche et notamment la présence du centre sportif contigu ;
- compléter la note explicative justifiant davantage les besoins d'extension / de développement du club sportif, sur base d'une étude de fréquentation comparative avec d'autres infrastructures environnantes;
- revoir les interventions prévues au niveau de la toiture du club-house de sorte à ce que l'ensemble soit davantage allégé, et que la lisibilité des versants de toiture soit conservée ;
- répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie, en ce qui concerne notamment l'adéquation du projet à l'espace public, les implantations planimétriques et altimétriques, et la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
- répondre aux conditions émises par le Service Vert, en ce qui concerne notamment la justification des abattages prévus et l'introduction d'un plan paysager de replantations ;
- répondre aux conditions émises par le Service de l'Environnement, et notamment en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie sur la parcelle, le plan paysager et de plantations, la gestion du stationnement et l'éclairage prévu sur le site ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §5 du CoBAT est d'application et **que la procédure doit être reprise au stade de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;**

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/09/2021
objet n°07

Dossier 16-44330-2018 - Enquête n° 184/2021

Demandeur : Madame Louise Huyghebaert

Situation : Rue Général Lotz 50

Objet : mettre en conformité le changement d'affectation d'une conciergerie en espace de bureau

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44330-2018 introduite le 15/11/2018 par Monsieur et Madame Hugues et Louise Huyghebaert, et visant à mettre en conformité le changement d'affectation d'une conciergerie en espace de bureau sur le bien sis rue Général Lotz, 50;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu 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;

Considérant que la chronologie est la suivante :

15/11/2018 : dépôt de la demande;

07/12/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

25/09/2020 et 20/11/2020 : dépôt de documents complémentaires;

24/12/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/03/2021 : dépôt de documents complémentaires;

11/05/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

11/05/2021 : dépôt de documents complémentaires;

29/07/2021: accusé de réception d'un dossier complet;

28/08/2021 au 08/09/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/09/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU sollicité par le demandeur et devant être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

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

- L'immeuble est implanté en ordre continu et à l'alignement le long de la rue Général Lotz, et à proximité de l'angle qu'elle forme avec la rue Marie Depage;

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

- mettre en conformité le changement d'affectation d'une conciergerie en espace de bureau;

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

- l'espace de bureau s'implante au droit d'une ancienne conciergerie, laquelle était située à proximité de la rampe d'accès aux garages et présentait de faibles qualités d'habitabilité;
- l'espace de bureaux est accessible via le hall d'entrée principal de l'immeuble ce qui permet de limiter les circulations vers les parties plus privatives;
- le projet permet d'offrir une offre de mixité de fonctions au sein de l'immeuble et compatible avec les logements;

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

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

- L'espace de bureaux s'implante au droit d'une ancienne conciergerie présentant peu de qualités d'habitabilité;
- Cette affectation permet d'offrir une mixité de fonctions au sein de l'immeuble tout en garantissant, de par sa superficie réduite et sa localisation, le respect de l'intimité de l'ensemble des logements que comprend le bâtiment;

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/09/2021
objet n° 08

Dossier 16-45876-2021 - Enquête n° 178/21
Demandeur : Monsieur Nicolas Lwoff
Situation : Avenue de la Sapinière 7
Objet : démolir et reconstruire une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45876-2021 introduite, en date du 19/04/2021, par Monsieur Nicolas Lwoff;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir et reconstruire une maison unifamiliale sur le bien sis avenue de la Sapinière, 7;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 48bis&ter - Quartier Sud - Est (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;
- application de la prescription particulière n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristique urbanistiques;

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 :

19/04/2021 : dépôt de la demande;

29/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

29/09/2021 : 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 qui sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de Vivaqua qui 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 de belles villas implantées dans la verdure;
- L'avenue de la Sapinière est orientée dans le sens Est-Ouest et les parcelles, implantées perpendiculairement, sont donc orientées dans le sens Nord-Sud;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une habitation, implantée à environ 15m de l'alignement, construite au début des années 1960 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-22196-1961, d'un volume de garage isolé plus profond au sein de la parcelle et d'un vaste jardin largement planté et végétalisé;

- Les maisons implantées sur les parcelles voisines, sont également anciennes et ne présentent aucun alignement particulier;

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

- Le programme prévoit la démolition de la maison unifamiliale existante et la reconstruction d'une nouvelle habitation à toiture plate ainsi que le réaménagement de la zone de recul;

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

- en matière de programme :
 - en ce qui concerne l'habitation, les espaces habitables proposent des dimensions permettant un aménagement qualitatif, et ce avec des circulations rationalisées :
 - le rez-de-chaussée comporte le garage et les espaces de jour, largement ouverts sur le jardin;
 - l'étage comporte les espaces de nuit avec 3 chambres;
 - les locaux techniques sont situés au sous-sol, ainsi qu'un sauna et une salle de sport;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la nouvelle construction s'inscrit plus largement dans l'assiette de la maison existante, tout en maintenant des reculs par rapport aux limites parcellaires conformes aux dispositions du PPAS, à savoir, 6,24m de la limite mitoyenne de droite, 14,32m de la limite mitoyenne de gauche, à 12m de l'alignement et plus de 27m de la limite de fond de parcelle;
 - les rapports plancher/sol ainsi que celui de l'occupation du sol sont largement inférieurs aux maxima prévus par le PPAS, respectivement 20% et 11%;
 - l'implantation a été pensée afin de raccorder harmonieusement les alignements par rapport à la voirie des deux maisons voisines;
 - cette implantation tiens compte également de l'ensoleillement et permet de maximaliser l'apport en éclairement au niveau des pièces de vie;
 - la toiture plate est traitée en toiture végétalisée de type extensive et comportera 30 panneaux solaires;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - tant la démolition que la reconstruction de cette habitation n'induisent aucun abattage d'arbres;
 - le réaménagement de la zone de recul, permet de maintenir de larges zones végétalisées et prévoit la plantation d'arbustes afin de limiter les vues depuis l'espace public vers le jardin;
 - par ailleurs un claustra est implanté afin de renforcer cette privatisation, tout en permettant d'asseoir visuellement le nouveau bâtiment au sein de la parcelle;
 - en ce qui concerne la largeur de l'accès carrossable, il y a lieu de la réduire significativement en la limitant strictement à celle de la porte de garage, et un accès piétonnier peut également être maintenu sur une largeur maximale d'1m;
 - le matériau prévu pour ces accès, dallage de ton gris, doit également être revu afin de correspondre aux dispositions du PPAS quant aux matériaux à prévoir, afin de garantir la perméabilité du sol;
 - en effet, ce matériaux doit permettre une infiltration des eaux de pluies et dans l'éventualité d'une pose de klinkers, ces derniers doivent comporter de larges joints ouverts et filtrants;
 - il est également à noter que le réaménagement de la parcelle permet d'en diminuer le taux d'imperméabilité de 7%;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - les 2 emplacements de parcage sont inclus dans le volume fermé du nouveau bâtiment, permettant de ce fait de supprimer l'accès ainsi que la zone de manœuvre, entièrement dallés jusqu'au garage extérieur implanté profondément au sein de la parcelle;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 15.000 L. ainsi qu'une citerne dispersante de 9000L. sont placées au niveau de la zone de recul;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - un inventaire « amiante » a été réalisé et fait principalement apparaître des matériaux avec de l'amiante sur toute la surface de toiture ainsi que dans les tuyauteries;
 - de ce fait, un désamiantage sera réalisé et conformément aux normes environnementales avant le début des travaux;
 - le projet est étudié afin de viser une neutralité au niveau de l'énergie, via l'utilisation d'énergies renouvelables avec des techniques spéciales, géothermie et panneaux solaires et photovoltaïques, ventilation à double flux ainsi que des matériaux à haut coefficient d'isolation thermique;

- en ce qui concerne les matériaux de façades :
 - Le volume est isolé avec une finition en crépi de finition de teinte beige;
 - Les bardages, et menuiseries sont en aluminium de teinte anthracite;
- Cependant, le traitement de façade proposé est peu pérenne et pourrait être amélioré ;
- la façade avant comporte peu d'ouvertures, d'une part afin de préserver les rayons solaires du Sud mais également afin de concentrer les ouvertures vers le jardin et son aménagement paysager;
- une haie d'environ 1,70m est placée au niveau de l'alignement ainsi que deux portails ajourés à au moins 50%, en acier de ton anthracite également d'une hauteur d'1,70m;
- ces aménagements permettent de garantir la perméabilité visuelle entre l'espace privé et l'espace public;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - la maison existante, datant des années 1960, n'est pas conforme aux dispositions actuelles en terme de performances énergétiques, et comporte de l'amiante;
 - une possibilité de rénovation de l'habitation existante, dont les éléments du patrimoine ne présentent que peu de valeur, a été étudiée mais à mis en lumière les difficultés suivantes :
 - la complexité des volumes et des petites pièces faiblement éclairées ainsi que l'agencement des pièces;
 - l'isolation par l'extérieur ne permettant pas de maintenir les éléments de décors existants;
 - l'impossibilité d'atteindre un rendement énergétique suffisant par la surface disponible pour apposer des panneaux solaires;
 - les problèmes d'humidité à traiter en amont;
 - l'ensemble des installations techniques anciennes sont obsolètes et doivent être remplacées;
 - la pénétration des véhicules au sein de la parcelle afin d'atteindre le garage existant dans un volume indépendant et l'impossibilité de créer un garage au sein du bâtiment existant;
 - de par ces faits, une nouvelle construction sera plus à même de répondre aux normes actuelles en matière d'habitabilité et de performances énergétiques;
 - cependant, lors de la démolition, il est prévu de valoriser l'économie circulaire et de travailler selon le principe de « déconstruction sélective ». Ainsi les matériaux récupérables ont été répertoriés dans un inventaire « pré-démolition » à destination d'entreprises de recyclage;
 - il est également à noter qu'une surface de logement plus importante est recrée sur la parcelle tout en respectant les prescriptions et impositions du PPAS;
 - la demande prévoit également le maintien d'un logement unifamilial, correspondant aux programmes d'habitations environnantes;
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - bien qu'une typologie contemporaine à toiture plate, remplace une typologie des années 1960 avec toitures à versants, cette nouvelle construction propose des volumes simples, dont les ouvertures permettent un jeu entre les pleins et les vides tout en maximalisant l'interpénétration entre l'intérieur et l'extérieur;
 - il est à noter qu'à proximité plusieurs permis ont été octroyés pour des bâtiments de même typologie avec toiture plate et plus contemporain;

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

- prévoir un revêtement de façade minéral (briques de ton clair) pour l'ensemble du volume au rez-de-chaussée ;
- proposer un matériau perméable au niveau des accès carrossables et piétonniers et, dans l'éventualité d'une pose de klinkers, proposer de larges joints ouverts;
- réduire la largeur de l'accès carrossable au droit de la porte de garage;
- limiter l'accès piétonnier à une largeur maximale d'1 m;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de revêtements de sol et de largeur d'accès;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit répondre aux dispositions du PPAS;

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 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 29/09/2021
objet n° 09

Dossier 16-45758-2021 - Enquête n° 182/21

Demandeur : Monsieur et Madame Pierre Bruynseels et Fabienne Bryskere

Situation : Rue du Postillon 27

Objet : diviser une maison unifamiliale en maison de rapport à deux appartements.

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45758-2021 introduite, en date du 26/02/2021, par Monsieur et Madame Pierre Bruynseels & Fabienne Bryskere;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser une maison unifamiliale en maison de rapport à deux appartements sur le bien sis rue du Postillon, 27;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de la prescription particulière n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "*lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction: ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde.*", en ce que la profondeur de l'annexe construite dépasse en profondeur le profil mitoyen du voisin de gauche (n°29) de 45 centimètres et la construction voisine de droite (n°25) de 2,78 mètres;
 - non-respect de l'article n°6 - La toiture qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës.*", en ce que la hauteur de l'annexe à construire dépasse la hauteur de l'annexe du voisin de gauche (n°29) de 4,25 mètres centimètres et la construction voisine de droite (n°25) de 1,68 mètres;
- application des articles 207§3 et 333 du CoBAT : bâtiment dont la construction et/ou le permis d'urbanisme sont antérieurs à 1932;

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;

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

28/08 au 08/09/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/09/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 05/08/2021;

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 apparaitre ce qui suit :

- Il s'agit d'une maison d'avant 1932;
- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant des commerces au rez-de-chaussée et des logements aux étages;
- Il est dense, bâti en ordre continu et à l'alignement;
- La rue du Postillon est à sens unique de circulation et le stationnement y est autorisé des 2 côtés;
- L'immeuble n°27 sur lequel porte la demande est une maison unifamiliale de 1911 en situation de droit, de belle facture, bâti sur plan de 3 pièces en enfilade pour les 3 premiers niveaux et de gabarit « demi-cave » + bel étage + 2 + toiture à versants (2 travées de profondeur);
- Les deux bâtiments de droite et de gauche présentent le même gabarit ainsi qu'une typologie très proche et typique de cette époque;
- Le jardin existant est limité en surface par la présence d'un bâtiment en intérieur d'ilot qui rogne sur la surface du jardin comparativement aux surfaces de jardin des immeubles voisins;

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

- La demande vise la rénovation, la division et l'extension de la maison unifamiliale :
 - Le réaménagement complet des espaces intérieurs;
 - La construction d'un nouveau volume en façade arrière pour accueillir une nouvelle chambre au deuxième étage;
 - La création d'une terrasse sur la toiture de cette chambre;
 - La démolition d'une mezzanine existante;
 - L'ajout de fenêtres de toit au niveau de la toiture;
 - La modification des baies de fenêtres en façade arrière;
 - Le remplacement des châssis de la lucarne en façade avant et des châssis de la façade arrière;
 - La modification des baies en façade arrière et la pose de nouveaux châssis bois aluminium de teinte claire;
 - Le ré-habillage de la façade arrière avec un bardage ajouré en bois de cèdre;

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

- Le projet tel que présenté propose l'ajout d'un volume pour une chambre en façade arrière dans un lieu déjà fortement densifié;
- La création d'une grande terrasse pour la chambre au deuxième étage pose problème par la dimension de la terrasse ainsi que par le fait que le code civil en matière de vues n'est pas respecté;

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

- en matière de programme :
 - Le projet prévoit la division de la maison unifamiliale en deux appartements, dont un triplex (logement bas) et un duplex (logement haut);
 - Le projet affecte la première travée de la demi-cave à un espace de rangement pour vélos et poussettes, accessible via 4 marches et directement depuis l'espace d'entrée (79 centimètres de différence de niveau);
 - Il affecte les autres travées de ce niveau à des fonctions accessoires (vestiaire, WC, buanderie, atelier, bureau,...) au logement bas;
 - Le bel étage est dévolu aux espaces de jour de ce logement, et le 1^{er} étage aux espaces de nuit (programme de deux chambres), la circulation verticale étant située dans la travée du milieu;
 - La cage d'escalier devient privative à partir du 1^{er} étage, et dessert le logement haut qui se répartit en duplex au 2^{ème} étage (espaces de nuit) et sous combles (1 niveau + mezzanine);
 - Les espaces projetés sont qualitatifs et bien éclairés, hormis la partie arrière du séjour sous combles, qui bénéficie de peu de dégagement en hauteur et donc de surface habitable pour un logement à 2 chambres;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'aménagement du programme de deux chambres au 1^{er} étage nécessite la construction d'un nouveau volume pour la nouvelle chambre en façade arrière, ce qui augmente le volume de l'immeuble;
 - Ce volume crée une transition de profondeur entre les deux constructions mitoyennes, par un volume dont l'angle est vitré, ce qui en allège l'impact visuel;
 - Le projet tire parti de la sur-hauteur existante en partie arrière du bel étage pour y créer un espace de salle à manger particulièrement bien éclairé à la bonne orientation;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- Il n'est pas prévu de modification du couvert végétal;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Il n'y a pas de garage ou de stationnement en situation de droit, cette situation est inchangée;
 - Le quartier est bien desservi par les transports publics (lignes de tram 4, 92, 97, lignes de bus 38, 41, 43, 70, 98 de la STIB) et est proche d'une station Villo ! (square Georges Marlow) et d'une station Cambio (place Emile Danco);

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - La création d'un espace de vie au dernier étage ne permet pas de respecter la surface d'habitabilité minimum imposée par le RRU pour le séjour et génère des espaces de vie étriqués;
 - Les lieux permettent cependant d'envisager la construction d'une lucarne de nature à pallier cet inconvénient, à offrir un éclairage naturel comparable à ce que propose le projet et une vue à une bonne orientation vers l'intérieur de l'îlot, bien orientée;
- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11,2° du CoBAT : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Le projet tel que présenté propose l'ajout d'un volume pour une chambre en façade arrière dans un lieu déjà fortement bâti;
 - Cette chambre s'inscrit cependant en transition de volume architecturé entre les deux constructions mitoyennes moyennant une dérogation d'ampleur limitée;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
 - La maison a fait l'objet du permis d'urbanisme originel n°16-7689-1911, et a fait l'objet du permis d'urbanisme de transformation n°16-32736-1995;
 - La demande modifie peu l'aspect de la construction, dont la superficie bâtie, qui diminue de 337,40 m² à 335 m², est compatible avec un programme de 2 logements tels que proposé;
 - Tout remplacement de châssis en façade principale devrait cependant être réalisé en châssis de bois;

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

- prévoir de revenir à la teinte d'origine pour les châssis ou porte de la façade avant;

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

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

- avoir débuté dans un délai de 9 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme ;
- être terminés dans un délai de 12 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme ;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/09/2021
objet n° 10

Dossier 16-45682-2021 - Enquête n° 170/21

Demandeur : S.P.R.L. BENAZ c/o Monsieur Taoufik Kallouchi

Situation : Chaussée de Neerstalle 471

Objet : changer l'affectation d'un bureau en commerce de type HoReCa (restaurant) et en un atelier de réparation

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45682-2021 introduite, en date du 21/01/2021, par la S.P.R.L. BENAZ c/o Monsieur Taoufik Kallouchi;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation d'un bureau en commerce de type HoReCa (restaurant) et en un atelier de réparation sur le bien sis chaussée de Neerstalle 471;

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

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

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

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

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

Que la demande est régie par les articles du règlement communal d'urbanisme et s'y conforme;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

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

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

21/01/2021 : dépôt de la demande;

31/05/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

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

29/09/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 29/07/2021 et émis le 19/08/2021 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte et le bâti en ordre continu y est implanté à l'alignement;

- Dans ce quartier, la chaussée est desservie par les lignes de tram 97 et 82/32 de la STIB;
- L'immeuble n°471 est situé à gauche d'un parking et en bordure de la zone de sports de plein air et de loisir;
- La parcelle de droite appartient au demandeur;
- L'immeuble a été bâti suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-14739-1950 et a subi plusieurs modifications dont la transformation en façade avant pour la pose de la porte de garage (permis d'urbanisme n° 16-28916-1981);
- Actuellement, les livraisons de l'atelier du rez-de-chaussée se font via la parcelle voisine de droite;
- Le rez-de-chaussée est entièrement bâti et est destiné à un garage avec bureau;
- Les deux étages constituent un logement unifamilial (rehausse suite au permis d'urbanisme n°16-39287-2009);
- Le permis d'urbanisme n° 16-42974-2016 a octroyé le rehaussement d'une travée de la toiture du garage, l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage et le percement d'une baie dans le mur latéral;
- La maison de gauche (n°473) bénéficie d'un jardin;
- L'angle de l'îlot au carrefour de la rue Zwartebeek et de la chaussée de Neerstalle est densément bâti,
2 parcelles bénéficient d'un jardin et toutes les autres sont entièrement bâties;
- La parcelle est orienté Est-Ouest et a peu de vis-à-vis en façade arrière;

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

- La suppression de la porte de garage au profit d'une porte d'entrée vitrée coulissante avec modification de la baie pour l'aligner à la hauteur de la baie centrale et de la porte d'entrée;
- Le réaménagement spatial du rez-de-chaussée avec modifications structurelles;
- La pose d'une enseigne au-dessus de la devanture;

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

- Le programme prévoit le changement d'affectation d'un espace de bureau en restaurant de type HoReCa ainsi qu'un atelier de réparation;

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

- Le changement d'affectation se fait au profit de deux nouvelles affectations, l'une commerciale de type HoReCa et l'autre d'atelier de réparation;

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

- en matière de programme :
 - la salle de restauration accessible au public est située au niveau de la façade avant;
 - le rez-de-chaussée comporte deux bureaux accessoires au restaurant et à l'atelier, dont l'un est situé au niveau de l'espace commercial accessible au public et l'autre entre le commerce et l'atelier;
 - l'espace de consommation comporte un nombre limité de places assises;
 - la partie arrière est consacrée à l'atelier et est accessible via l'accès maintenu via la parcelle de droite;
 - en fonction des types de machineries qui seront utilisées dans l'atelier de réparation, un permis d'environnement devra être introduit;
 - le logement situé aux étages reste inchangé ainsi que son accès privatif, situé en partie droite de la façade;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'emprise et le gabarit restent inchangés;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la totalité de la parcelle est couverte, et ce, en situation existante de droit;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'entrée carrossable, situé en façade avant, est supprimée au profit de l'agrandissement de l'espace commercial;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la devanture est adaptée à la nouvelle utilisation et la porte de garage est supprimée;
 - la baie est également modifiée afin de l'aligner aux baies centrale et de porte d'entrée;
 - les autres menuiseries sont conservées telles qu'en situation de droit;
 - l'enseigne proposée, est située au niveau de la devanture et se limite aux dimensions extrêmes de la nouvelle porte d'entrée commerciale et baie centrale. Celle-ci se conforme aux prescriptions concernant les enseignes, tant au niveau du Règlement Régional d'Urbanisme que

du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux;

- la sortie de hotte est située le long de la façade latérale, au niveau du terrain privatif de droite, appartenant au demandeur;
- il y a lieu de proposer une hauteur suffisante, au moins 1m au-dessus de la toiture, afin de limiter toute nuisances olfactives pour le logement situé aux étages et pour les parcelles environnantes;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit :
 - Au regard de l'affectation mixte du périmètre environnant, le changement d'affectation pour un restaurant peut être envisagé d'autant plus que la surface commerciale telle que proposée, limite le nombre de places assises;
 - Ce changement d'affectation n'induit aucune suppression de logement et ne grève en aucun cas la fonction du logement maintenu au niveau des étages;

Considérant que la demande est régie par les dispositions suivantes :

- elle répond aux critères de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée limite la validité à 9 ans (enseignes);
- 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. *restaurants, friteries et débits de boisson, lorsque la surface totale accessible au public est d'au moins 50 m²;*

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

- proposer une hauteur suffisante, pour la sortie de hotte, d'au moins 1m au-dessus de la toiture, afin de limiter toute nuisances olfactives pour le logement situé aux étages et pour les parcelles environnantes;
- prendre contact avec le service de l'Environnement en ce qui concerne l'utilisation de l'atelier de réparation, en fonction des installations à prévoir;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/09/2021
objet n° 11

Dossier 16-45994-2021 - Avis

Demandeur : Monsieur Lange Martin et Madame Boucquey Laetitia

Situation : Rue Victor Allard 45

Objet : changer l'affectation d'un bâtiment industriel en logement

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45994-2021 introduite, en date du 28/06/2021, par Monsieur Lange Martin et Madame Boucquey Laetitia;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation d'un bâtiment industriel en logement sur le bien sis Rue Victor Allard 45;

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'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 :

28/06/2021 : dépôt de la demande;

09/07/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/07/2021 : réception des compléments;

21/07/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

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

29/09/2021 : 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 essentiellement résidentiel, bâti en ordre fermé, avec quelques constructions en intérieur d'îlot;
- La parcelle cadastrée n°183K40 sur laquelle porte la demande est traversante, le fond de la parcelle donnant sur le chemin du Vossegat;
- Elle se situe sur le croisement de plusieurs rues, espace public qui a été matérialisé par un aménagement de placette;
- L'atelier sis au n°45, sur lequel porte la demande, présente un gabarit R + toiture à versants avec un faîte perpendiculaire à la rue;
- Ce bâtiment s'implante à l'alignement et son emprise occupe toute la parcelle;
- La date de construction du bien est inconnue; toutefois, il a fait l'objet de plusieurs demandes de permis en vue d'effectuer des transformations, dont notamment le permis 16-5263-1930 qui a autorisé la reconstruction du hangar et le permis 16-29223-1983 qui a octroyé la transformation de la façade avant;
- Les deux maisons mitoyennes (n°43 et n°51) présentent un gabarit R + 2 + toiture à versants; elles sont plus hautes que le bien faisant l'objet de la demande, toutefois, elles sont moins profondes au rez-de-chaussée;
- Celle de droite, qui forme un des angles de la rue Beekman avec la rue Victor Allard, présente un petit volume de gabarit R+ toiture plate en mitoyenneté avec le bien sur lequel porte la demande;

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

- Le changement d'affectation en vue de transformer un atelier en logement;

- La démolition d'une partie du hangar;

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

- Le projet vise à transformer l'atelier en une habitation unifamiliale;
- Afin d'apporter plus de confort à l'habitation, une partie du hangar sera démolie afin d'aménager un jardin en intérieur d'îlot;
- Ce changement d'affectation peut s'envisager car il respecte les prescrits du PRAS;
- L'aménagement proposé pour l'habitation est de qualité et respecte le bon aménagement des lieux;

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

○ en matière de programme :

- Le hangar existant abritait des ateliers sur deux niveaux;
- Le projet prévoit de transformer ces ateliers en une habitation unifamiliale avec les espaces de vie au rez-de-chaussée et les espaces de nuit (4 chambres et deux salles de bain) sous les combles;
- Afin de respecter l'article 10 du titre II du Règlement Régional de l'Urbanisme, un puit de lumière sera créé au-dessus de la salle à manger et des fenêtres de toit seront également installées;
- L'aménagement proposé respecte les normes d'habitabilité et offre des espaces de qualité aux habitants;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- Une partie du hangar sera démolie en façade arrière afin de respecter l'article 4 du titre I du Règlement Régional de l'Urbanisme concernant la profondeur maximale d'une construction (3/4 de la parcelle);
- Cette réduction permet d'avoir un logement sur 30,53 mètres de profondeur et un jardin de 7,71 mètres au point le plus profond;

○ en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- Un jardin 43,22m² sera aménagé en fond de parcelle, sur le dernier quart de la parcelle afin d'offrir aux habitants un espace extérieur; il se situera le long du chemin du Vossegat et sera orienté nord;
- Une terrasse de 13,32m² sera également aménagée en fond de parcelle, dans le prolongement du salon, laissant ainsi une surface de 29,90m² de jardin;
- Un accès par le chemin du Vossegat sera créé le long de la limite mitoyenne, sur le mur de clôture;

○ en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- Un local vélo sera aménagé le long du hall d'entrée du logement, abritant 3 vélos;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation;
 - application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - Le bien est inscrit à l'inventaire d'urgence (Sint-Lukasarchief - 1993-1994) ainsi qu'à l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE);
 - Ce hangar présente un intérêt artistique, esthétique, historique et urbanistique;
 - Sa démolition partielle n'en modifie pas l'aspect depuis la placette et permet d'aérer la zone de cours et jardins proche de l'angle de l'îlot et densément bâtie, tout en offrant au logement projeté un espace extérieur qualitatif;
 - Elle permet la création d'une façade arrière orientée au Nord avec des vues directes vers le jardin; elle se composera d'une menuiserie en bois et de vitrage afin que les espaces intérieurs puissent bénéficier de la lumière naturelle;
 - La double orientation et le puits de lumière créé au centre du projet permettent d'éclairer suffisamment de manière naturelle les pièces de vie aménagées en façade arrière;

Considérant que dès lors, le projet répond au bon aménagement des lieux;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/09/2021
objet n° 12

Dossier 16-45756-2021 - Enquête n° 181/21

Demandeur : Madame Céline Plumeel

Situation : Avenue du Hoef 17

Objet : diviser une maison unifamiliale en 3 unités de logement

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45756-2021 introduite, en date du 22/02/2021, par Madame Céline Plumeel;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser une maison unifamiliale en 3 unités de logement sur le bien sis Avenue du Hoef 17;

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° 51 - QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD (A.R. 15/04/1988) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°0.4 - Garages qui prescrit "Il sera prévu au moins un emplacement de garage par logement", en ce que le garage pour un véhicule est supprimé;

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;

Considérant que la demande déroge également à l'article 4 du Titre II et à l'article 6 du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

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 :

22/02/2021 : dépôt de la demande;

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

29/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

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

29/09/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 29/07/2021 et émis le 02/09/2021 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé d'immeubles de logement et de maisons unifamiliales;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande a été bâtie fin des années 1920 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-3600-1928;
- Elle est implantée en recul avec une zone de recul aménagée en petit jardin planté. Seuls les accès carrossable et piétonnier sont en dallage et imperméables;
- D'une surface de plancher d'environ 460 m², elle comporte un gabarit de Rez en bel-étage + 1 + toiture mansardée avec la partie droite en pignon;
- La façade comporte de nombreuses caractéristiques patrimoniales, avec une façade en brique rouge, un soubassement en pierre de France et des bandeaux décoratifs en pierre de France. L'ensemble des menuiseries ont été conservées en bois et avec des divisions à typologie de la fin des années 1920;
- Le permis n° 16-35918-2003 a octroyé diverses modifications ainsi que la construction d'une verrière sur deux niveaux en façade arrière;
- Des fenêtres de toit ont été posées au cours du temps;
- Les maisons mitoyennes comportent également des typologies architecturales entre 1920 et 1935;
- La maison unifamiliale de droite, n° 15, est de même gabarit mais légèrement plus basse et moins profonde. Elle comporte une annexe en façade arrière sur plusieurs niveaux;
- L'immeuble mitoyen de gauche, n°19 comporte 4 logements et est plus haut et plus profond;
- Le jardin est largement planté et comporte un arbre à haute tige, un saule, en fond de parcelle;

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

- Le réaménagement de tous les niveaux avec de minimes modifications structurelles;
- Le remplacement de la balustrade de la terrasse au 2^{ème} étage par une rambarde mixte en acier peint en blanc et verre feuilleté;

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

- Le programme prévoit la division d'une maison unifamiliale en 3 unités de logements et ce, sans modification du volume existant;

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

- La division maintient le volume existant, la typologie patrimoniale en façade avant, et ce tout en garantissant des espaces habitables qualitatifs;

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

- en matière de programme :
 - la demande propose par rapport au programme :
 - un logement en duplex « bas » de 3 chambres réparti au demi sous-sol et au bel-étage, d'une surface de 110m², avec un accès au jardin et dont l'entrée se fait via l'ancienne rampe de garage, ainsi qu'un accès secondaire via le bel-étage et qui peut servir pour l'évacuation incendie;
 - un appartement à deux chambres au 1^{er} étage;
 - un duplex « haut » à deux chambres réparti au 2^{ème} étage et sous combles;
 - le duplex bas comporte, au niveau du demi sous-sol, une dérogation quant à la hauteur sous-plafond au niveau de la salle-de-jeu, à savoir une hauteur libre de 2,24m;
 - considérant la double hauteur au niveau de la verrière et de l'apport en éclairement, cette dérogation reste minime et de ce fait, acceptable;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le volume existant reste inchangé;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande ne prévoit aucune modification des espaces extérieurs;
 - considérant la possibilité que le garage puisse être ultérieurement restitué, l'accès peut être maintenu tel qu'en situation existante de droit et ce, afin d'également faciliter l'accès des vélos, poussettes et vélo-cargos;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la suppression du garage induit des dérogations tant au Règlement Régional d'Urbanisme qu'au PPAS;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - la surface existante totale de plus de 450m² permet de garantir à tous les niveaux une surface qualitative pour l'aménagement de logements distincts;
 - chacune des unités comporte des surfaces habitables d'environ 100m² et avec un programme entre 2 et 3 chambres, ainsi que des espaces extérieurs;
 - les modifications prévues sont minimales et permettent de maintenir les éléments de décours existants;
 - en effet, seule la cage d'escalier est rendue résistante au feu et les modifications structurelles ne visent que des ouvertures intérieures;
 - de ces faits, la division peut être envisagée;
- application de l'article 126§11 du CoBAT (dérogation à un PPAS, article 0.4 - garages) :
 - en situation existante de droit, la maison comporte un garage;
 - ce dernier est supprimé au profit de l'aménagement d'un local pour vélos spacieux et aisément accessible depuis la voirie, le projet privilégiant de ce fait la mobilité douce;
 - bien que cette suppression soit dérogatoire tant au PPAS qu'à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, au regard de la proximité de l'avenue de Fré et des lignes de transport en commun disponible et considérant la compensation par un local vélo de bonne dimension et aisément accessible, ces dérogations sont acceptables;
 - considérant d'autant plus le caractère réversible de la modification et la possibilité ultérieurement de restituer le garage, puisqu'une profondeur réaliste est maintenue et que la porte de garage est maintenue;

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

- Les façades ne sont pas modifiées, les menuiseries sont maintenues en bois de ton blanc et l'ancienne porte de garage est conservée;
- Les modifications intérieures sont minimales et visent le respect du patrimoine encore existant;

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

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°0.4.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/09/2021
objet n° 13

Dossier 16-45781-2021 - Enquête n° 173/21

Demandeur : Monsieur Philippe De Bruyn

Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 87 - 89

Objet : réunifier 2 unités de logements (M1 et N1) au sein d'une résidence-services

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45781-2021 introduite en date du 09/03/2021 par Monsieur Philippe De Bruyn;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réunifier 2 unités de logements (M1 et N1) au sein d'une résidence-services sur le bien sis avenue Jean et Pierre Carsoel, 87 - 89;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.12 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 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 :

09/03/2021 : dépôt de la demande;

29/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

29/09/2021 : 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 bien concerné par la demande fait partie d'un complexe de bâtiments qui accueillent la résidence pour personnes âgées « les Eaux Vives », dont la construction date de 1968 (permis d'urbanisme n°16-25609-1968);
- Cette résidence dispose de 107 appartements de 1, 2 ou 3 chambres ainsi que des chambres pour recevoir des invités, situées en demi-sous-sol et un logement pour concierge;

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

- la réunion et le réaménagement de 2 appartements (un studio et un appartement à 1 chambre) afin de créer un appartement spacieux de deux chambres;
- les travaux de modification des cloisonnements et d'équipement de ce logement;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Le projet ne modifie pas le volume de l'immeuble, les modifications étant essentiellement intérieures et la superficie de logement est maintenue au sein de l'immeuble;
 - Aucune modification n'est apportée en façade;
 - La demande porte sur la réunion de 2 petits logements pour en offrir un aux dimensions plus confortables, ce qui peut s'envisager;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,
Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/09/2021
objet n° 14

Dossier 16-45884-2021 - Enquête n° 175/21

Demandeur : S.A. VICTOIRE PROPRIETIES c/o Monsieur Jean Corman

Situation : Chaussée de Waterloo 1382

Objet : poser deux enseignes lumineuses sur les parties latérales du bâtiment

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45884-2021 introduite, en date du 26/04/2021, par la S.A. VICTOIRE PROPRIETIES c/o Monsieur Jean Corman;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à poser deux enseignes lumineuses sur les parties latérales du bâtiment sis chaussée de Waterloo 1382;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°20bis «QUARTIER DU FORT JACO », approuvé par arrêté royal du 22/06/1982 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone d'enseignes - GENERALE;

Considérant que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et déroge au Règlement Régional de l'Urbanisme en matière d'implantation :

- a) être située sous le seuil des baies soit, du premier étage si les étages sont affectés au logement soit, des étages concernés par l'activité;

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

Que la demande est régie par l'article 24 du règlement communal d'urbanisme et déroge au RCU en matière d'implantation :

- §1. Les dispositifs parallèles à la façade se situent obligatoirement sur la devanture ou au sein de la surface de la vitrine;
- De plus, la demande est particulière en ce que le règlement traite "la façade" au sens de la "devanture commerciale" et donc de la façade principale qui fait face à la voirie, alors que la présente demande porte sur l'installation d'enseignes au niveau de la rive supérieure de l'immeuble, sur chacune des façades latérales de cet immeuble isolé;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°24 - Dispositifs parallèles à la façade qui prescrit "*§1. Les dispositifs parallèles à la façade se situent obligatoirement sur la devanture ou au sein de la surface de la vitrine.*", en ce que les dispositifs proposés par la demande se situeront sur les façades latérales;

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 :

26/04/2021 : dépôt de la demande;

29/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

29/09/2021 : 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 présente une typologie mixte, constitué tantôt d'immeubles en mitoyenneté, tantôt de constructions isolées, de style architectural, de gabarit et d'affectations variables;
- Dans ce quartier, la chaussée de Waterloo constitue un axe structurant important dans le territoire régional, bordée tantôt d'un liseré de noyaux commercial tantôt de points de variation de mixité, caractéristique d'un environnement mixte en matière d'affectations, dynamique et commercial;
- Les rives bâties de la chaussée de Waterloo diffèrent des autres rives des îlots qu'elle longe, raison pour laquelle le plan régional d'affectation du sol y a prévu soit des liserés de noyau commercial, soit des points de variation de mixité;
- Situé au cœur du noyau commercial du Fort-Jaco, l'îlot dans lequel se situe la demande est bordée par la chaussée de Waterloo à l'Ouest, l'avenue du Fort-Jaco au Nord et l'avenue des Ronces au Sud; il présente un bâti constitué d'immeubles et de maisons isolés construits en recul des alignements, hormis le long de la chaussée où, au Sud de la parcelle sur laquelle porte la demande, se trouvent 4 groupes de 2 à 3 bâtiments mitoyens;
- L'immeuble n°1382 sur lequel porte la demande s'implante donc en recul par rapport à la chaussée et présente :
 - un gabarit R+1+toiture à versants;
 - deux lucarnes s'implantant sur le versant avant de la toiture;
 - une structure métallique recouvrant l'entièreté de la façade avant et une partie des façades latérales;
 - une zone de recul de ± 13 mètres à compter de l'alignement;
- Cet immeuble a été construit suite au permis d'urbanisme n°16-41400-2013 qui a autorisé une affectation commerciale sur 2 niveaux (+ les caves) et un logement en toiture;
- Ce permis a également imposé la plantation de quatre arbres sur la zone de recul ainsi qu'une haie d'une hauteur de 1,10 mètre à planter à l'alignement;
- Le permis 42013-2014 a autorisé la pose d'un totem composé de deux écrans sur la zone de recul (dimensions);
- La maison de gauche (n°1380) est également implantée en recul; sa zone de recul est marquée par deux sapins;
- Les maisons de droite (n°1384 A à H) comprennent au rez-de-chaussée 8 commerces dont toute la zone de recul est aménagée en parking paysager et comprend plusieurs arbres;
- Cet ensemble commercial est marqué par un totem (shopping Lorraine);

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

- La pose de deux enseignes lumineuses sur les façades latérales;

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

- Le projet vise à poser des dispositifs lumineux sur les façades latérales de l'immeuble qui présente une hauteur plus importante que les deux immeubles voisins, alors que les étages sont affectés ou à tout le moins propices à une affectation de logement;
- De plus, le bâtiment présente déjà des dispositifs signalant l'emplacement de l'activité, comme des écrans lumineux (9 par baie), occupant une bonne partie des 4 baies du rez-de-chaussée sur la façade avant, une enseigne sur la devanture du bâtiment et le totem précité, implanté sur la zone de recul;
- Contrairement aux photos jointes à la demande, celles disponibles sur « Google streetview - mars 2021 » révèlent que deux des cinq baies de la façade principale (celles proches de chaque angle) du 1^{er} étage du bâtiment ont été occultées de messages publicitaires sur toute la hauteur du niveau, ce

qui est contraire à l'article 25, §6 du règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à la revalorisation des centres commerciaux;

- Afin de respecter l'esprit et l'objectif du RCU et d'éviter la surenchère en matière de taille et de nombre d'enseignes, la pose de ces deux dispositifs supplémentaires avec impact sur les zones de retrait latéral ne peut être autorisée;

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

- en matière de programme :
 - Le permis d'urbanisme 16-41400-2013 a autorisé la construction d'un logement sous les combles comme l'autorise le PPAS n°20;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Selon le PPAS n°20, la zone de recul devait contenir au moins 3/5 de zone gazonnée ou bien plantée sur la superficie totale de la zone de recul;
 - De plus, le permis octroyé en 2013 a également exigé la plantation de 4 arbres à haute tiges sur cette zone;
 - Or, la zone de recul est complètement imperméabilisée, ce qui ne respecte pas les prescrits du PPAS n°20 ni du permis octroyé 16-41400-2013;
 - Il y a lieu d'effectuer un aménagement paysager sur la zone de recul avec une superficie totale d'au moins 3/5 de la superficie de la zone de recul afin de respecter les prescrits du PPAS ainsi que le permis 16-41400-2013;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - En ce qui concerne les enseignes :
 - Il s'agit d'un logo combiné avec des lettres découpées, ayant une dimension de 3,35 mètres de largeur et 2 mètres de hauteur;
 - Il sera éclairé par des LED et s'implantera sur la structure métallique entourant les façades;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - Dérogation à l'article 24 du règlement communal d'urbanisme concernant les enseignes et publicités) :
 - Deux « dispositifs parallèles à la façade » seront placés chacun sur les façades latérales;
 - Cela ne respecte pas le prescrit de l'article 24 du RCU en ce que les enseignes doivent se situer sur la devanture (façade principale) du bien et au rez-de-chaussée de celle-ci;
 - Vu que l'immeuble dispose déjà d'un totem, installé sur la zone de recul, indiquant l'emplacement l'activité, ces dispositifs ne peuvent alors pas être autorisés car ils remplissent la même fonction que le totem;
 - Dérogation à l'article 36 du titre VI du Règlement Régional de l'Urbanisme concernant les enseignes parallèles à la façade) :
 - Deux dispositifs parallèles à la façade seront placés au niveau de la toiture; ils seront éclairés par des LED;
 - Cet emplacement déroge aux prescrits de l'article 36 en ce que les dispositifs sont placés au niveau affecté au logement et non au niveau de l'activité commerciale, c'est-à-dire au premier étage;
 - Il y a lieu de supprimer ces dispositifs afin de valoriser les qualités résidentielles du logement;

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 29/09/2021
objet n° 15

Dossier 16-45897-2021 - Enquête n° 176/21

Demandeur : Monsieur Dominic Moreau et Madame Iva Obretenova

Situation : Rue des Trois Rois 155

Objet : supprimer le garage au profit d'une chambre d'amis, aménager la zone de recul, remplacer la haie mitoyenne par une palissade en bois de 1,90m de haut de teinte grise et mettre en conformité l'habillage de la corniche en panneaux à base de ciment anthracite

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45897-2021 introduite, en date du 04/05/2021, par Monsieur Dominic Moreau et Madame Iva Obretenova;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à supprimer le garage au profit d'une chambre d'amis, à aménager la zone de recul, à remplacer la haie mitoyenne par une palissade en bois de 1,90m de haut de teinte grise et à mettre en conformité l'habillage de la corniche en panneaux à base de ciment anthracite sur le bien sis rue des Trois Rois 155;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 13 - quartier Molensteen (A.R. 31/01/1959) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°II.5 - matériaux de parement des façades qui prescrit "*Les matériaux utilisés seront les suivants : les briques naturelles de tonalité rouge, les pierres blanches et bleues (naturelles ou reconstituées), les chaulages, les crépis, les cimentages, et enduits de tonalité allant du brun au jaune clair, les bâtiments contigus auront l'ensemble des façades à rue et latérales traitées au moyen de matériaux identiques en nature et en couleur, les bâtiments isolés auront l'ensemble des 4 façades traitées en mêmes matériaux*", en ce qu'un nouveau parement en bardage bois est posé au niveau du soubassement;
 - non-respect de l'article n°III.1 - destination des zones de recul qui prescrit "*Cette zone est réservée : aux espaces gazonnés, aux plantations d'agrément, buissons à feuillage persistant dont la hauteur ne dépassera pas 1,50m, aux accès aux portes d'entrée et aux garages*", en ce qu'un espace de parcage extérieur est maintenu;
 - non-respect de l'article n°III.3 - clôture des zones de recul qui prescrit "*les zones de recul, seront clôturées sur tout leur développement à front de la voie publique. MATERIAUX : pierre naturelle ou autres matériaux de bel aspect. Une haie vive dont la hauteur est fixée à 0,80m pourra être établie en arrière du muret. La même haie pourra être plantée à la limite séparative des parcelles, depuis le front de bâtisse jusqu'à l'alignement*", en ce que la haie de clôture est de 1,40m;
 - non-respect de l'article n°IV.3 - clôtures en zones de cours et jardins qui prescrit "*Les clôtures autorisées seront le fil de fer ou treillis sur piquets de bois, ou pieux de béton, ou de fer, et la haie vive de 1,90m de hauteur. Dans ce dernier cas, une maçonnerie quelconque de 0,30m de hauteur*

au-dessus du sol est admise", en ce que la clôture est constituée d'une palissade en bois d'une hauteur d'1,90m;

- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°11 - aménagement et entretien des zones de recul du Titre I du RRU qui prescrit *"La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions", en ce qu'un espace de parcage extérieur est aménagé en matériaux imperméables;*

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 :

- *la suppression du garage induit des emplacements à prévoir en plus en voirie dans une zone déjà surchargée;*
- *maintien de la zone de recul non accessible en parking ?*
- *volonté d'un voisin mitoyen de conserver la haie séparative afin de limiter les effets sur la faune, l'esthétique;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

04/05/2021 : dépôt de la demande;

29/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

29/09/2021 : 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 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 groupements de constructions implantés en ordre ouvert ou semi-ouvert, dans des gabarits variant entre le R+1 à R+3;
- Le bâti y est essentiellement résidentiel avec des typologies de maisons unifamiliales et de petits immeubles à appartements;
- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande :
 - présente une typologie de 3 façades,
 - se situe le long de la rue des trois Rois, dans le tronçon sans issue au départ de l'avenue de Beersel, et à proximité de l'angle que forme la rue des Trois Rois avec la rue de l'Yser;
 - présente un gabarit Rez-de-chaussée + 2 niveaux + Toiture à versants (typologie de maison « bel étage ». Il forme l'about d'une série de 5 constructions mitoyennes, de gabarits similaires et implantées dans la perspective d'une zone verte;
 - a été construite début des années 1960, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-22099-1961;
 - présente des caractéristiques architecturales et patrimoniales sobres et épurées, représentatives de son époque de construction. La façade principale présente un registre davantage horizontal, tandis que la façade latérale et la façade arrière optent pour une lecture verticale et plus fermée;
- Le permis n°16-43434-2017 a octroyé sa transformation avec le réaménagement des combles afin d'y intégrer un étage parental, ainsi qu'une terrasse en façade arrière avec escalier afin de rejoindre le niveau du jardin depuis le bel étage;
- La zone de recul comporte l'accès carrossable et piéton vers l'habitation en dallage imperméable, la partie droite est en pleine terre et peu plantée;
- Le jardin est quant à lui en pleine terre, végétalisé et clos par des haies;

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

- Le réaménagement du rez-de-chaussée avec modifications structurelles mineures;
- L'abaissement de la dalle de sol de l'ancien garage de 18 cm;
- Le remplacement de la porte de garage par une fenêtre en bois et une allège en bardage de bois profilé en bois exotique peint à l'identique du bardage existant;
- La suppression de la haie latérale et la pose d'une palissade en bois exotique, d'une hauteur d'1,90 m et peinte en gris moyen;
- La replantation d'une haie d'une hauteur d'1,40 m à l'alignement;

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

- Le programme prévoit le réaménagement du rez-de-chaussée afin d'augmenter le nombre de chambres, ainsi que le réaménagement de la zone de recul et des clôtures;
- Par ailleurs, la demande vise également la mise en conformité du matériau utilisé pour recouvrement de la corniche;

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

- en matière de programme :
 - la nouvelle chambre, implantée à la place du garage, sert de chambre d'appoint et ne sera utilisée que ponctuellement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les volume, gabarit et emprise restent inchangés;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'aménagement prévu au niveau de la zone de recul est autant dérogatoire au Règlement Régional d'Urbanisme qu'au PPAS;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la suppression du garage peut être envisagée pour autant que la zone de recul ne serve pas d'espace de parage;
 - en effet, suivant le Règlement Régional d'Urbanisme, il n'y a aucune obligation de prévoir des emplacements de parage pour les maisons unifamiliales;
 - d'autant plus que l'habitation existante, permet de prévoir des espaces de stockage des vélos;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les menuiseries au niveau des étages sont maintenues en bois de ton blanc;
 - il est proposé au niveau du soubassement un bardage et des menuiseries de teintes noire;
 - au regard de la typologie d'un soubassement et des parements existants maintenus en pierres naturelles, une teinte foncée peut être envisagée;
 - la mise en conformité de l'habillage de la corniche en panneaux à base de ciment de teinte gris anthracite ne suscite aucune objection;

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : Dérogations à un PPAS :
 - Article n°II.5 - matériaux de parement des façades :
 - La pose du bardage en bois respecte la typologie d'une ancienne porte de garage et s'intègre parfaitement au sein de la façade existante et de ses proportionnalités;
 - Article n°III.1 - destination des zones de recul :
 - Le maintien d'un espace imperméable de parage, après la suppression du garage, ne correspond pas aux intentions du PPAS et ne permet en aucun cas le développement de la flore et des qualités végétales;
 - Dès lors, cette zone doit être supprimée au profit d'une végétalisation totale de la zone de recul, hormis l'accès piétonnier qui peut être maintenu, et ce avec une replantation de haie à l'alignement et dont la hauteur est conforme au PPAS;
 - Article n°III.3 - clôtures des zones de recul :
 - Au regard du contexte environnant, de haies maintenues à des hauteurs conformes au PPAS, il y a lieu de maintenir la hauteur de 80cm pour les haies implantées à l'alignement;
 - D'autant plus l'importance de la volonté du PPAS, d'offrir des dégagements visuels sur les habitations implantées en recul;
 - Article n°IV.3 - clôtures en zones de cours et jardins :
 - La pose de palissades fermées ne permet d'une part pas le passage de la petite faune et d'autre part, grève tout dégagement visuel;

- Au regard de l'implantation de la parcelle à proximité d'un angle et de la proximité des habitations, une palissade enclaverait significativement cette parcelle;
- De ces faits, il y a lieu de respecter le prescrit du PPAS et proposer par exemple, soit une nouvelle haie, à pousse palissée ou une clôture en treillis avec des plantes grimpantes, et ce, avec une hauteur maximale d'1,90m;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT :dérogação à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - l'aménagement d'un espace de parage est interdit et ne peut être envisagé suite à la suppression du garage;

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

- supprimer tout parage extérieur et proposer un aménagement paysager sur l'ensemble de la zone de recul, en pleine terre, en maintenant une bande d'1,20 m de large pour l'accès piétonnier;
- placer la haie d'une hauteur de 80 cm tout le long de l'alignement à la voirie (hors accès piétonnier), et à tout endroit au niveau de la zone de recul ;
- renoncer à la pose d'une palissade en limite mitoyenne et proposer une haie palissée ou un treillis avec plantes grimpantes et d'une hauteur maximale d'1,90m;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de types de haies ou clôtures et d'aménagements en zone de recul;
- de supprimer des déroérations de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul ne peut servir d'emplacement de parage, les haies doivent garantir une unité visuelle, la palissade ne pouvant être envisagée;

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 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 d'une dérogação au plan particulier d'affectation du sol, article n°II.5 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 29/09/2021
objet n° 16

Dossier 16-45753-2021 - Enquête n° 172/21

Demandeur : Monsieur et Madame Christian Farber et Mia Van Aken

Situation : Clos Monique Rifflet

Objet : construire deux maisons unifamiliales sur les terrains situés à l'arrière des maisons n°176 et n°178 de la chaussée de Saint-Job, créer un nouvel accès carrossable depuis le square Monique Rifflet et abattre 3 arbres à hautes tiges

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45753-2021 introduite en date du 24/02/2021 par Monsieur et Madame Christian Farber et Mia Van Aken;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire deux maisons unifamiliales sur les terrains situés à l'arrière des maisons n°176 et n°178 de la chaussée de Saint-Job, créer un nouvel accès carrossable depuis le square Monique Rifflet et abattre 3 arbres à hautes tiges sur le bien sis Clos Monique Rifflet;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 29 bis QUARTIER CLIJVELD approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12/07/2007 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°7.0 zone de jardin qui prescrit "*La zone de jardins est une zone exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager à usage privé, affecté au jardin d'agrément. Les accès carrossables latéraux ne sont admis que sur une largeur maximum de 4 mètres et pour autant que la distance au mitoyen correspondant doit de 5 mètres minimum. Les accès carrossables arrière ne sont autorisés que pour donner accès à un garage. Cette zone comporte des plantations, pelouses, potagers, étangs, terrasses, abris, piscines, ainsi que des petites constructions directement complémentaires à l'affectation de la zone et dont les matériaux s'harmonisent avec ceux des constructions situées dans la zone d'habitat dans la verdure; ces petites constructions ne peuvent en aucun cas dépasser, par parcelle, une surface de 6m² au sol et un volume hors sol de 15m³*", en ce que le projet prévoit des zones de stationnement 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 l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

24/02/2021 : dépôt de la demande;

31/05/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/06/2021: réception des compléments;

29/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet

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

29/09/2021 : 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 29/07/2021 et émis le 29/07/2021;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 29/07/2021 et émis le 13/09/2021 :

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 est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.
- 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.

S'il n'existe pas encore d'égout public dans la voirie ou si ce dernier n'est pas encore opérationnel, le réseau privé sera conçu pour permettre un raccordement ultérieur à l'égout public dès la mise en service de ce dernier.

- Dans ce cas, il pourra être fait appel soit à une fosse à vidanger, soit à une demande de dérogation au règlement précité afin de mettre en œuvre ou de maintenir un système d'épuration individuelle.
- Si la dérogation est accordée pour installer un système individuel d'épuration, les eaux résiduaires seront, soit :
 - rejetées dans le maillage bleu ou dans un réseau séparatif d'eaux pluviales. Dans ce cas, les normes de rejet en eaux de surface doivent être respectées et une autorisation de rejet doit être demandée auprès de l'organisme gestionnaire et des services communaux compétents. Ces eaux ne peuvent contenir aucune matière ou substance qui pourrait nuire directement ou indirectement à la santé de l'homme, de la flore, ou de la faune ou susceptible de provoquer l'eutrophisation des eaux réceptrices;
 - infiltrées dans le sol de la parcelle sur laquelle se trouve le bâtiment via un dispositif d'infiltration (drains dispersants, noues, puits perdant (en dernier recours), ...). Dans ce cas, ces rejets sont soumis à la législation sur les permis d'environnement et une attention particulière doit être portée aux différentes contraintes pour l'infiltration que le demandeur pourrait éventuellement rencontrer.
- L'infiltration des eaux résiduaires traitées (effluents) par le système d'épuration individuelle dans le sol (via drains dispersants, fossé d'infiltration, tertre, filtre à sable, puits perdants, ...) doit faire l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2. Un système d'épuration de type lagunage doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme si sa surface est supérieure à 20 m². Les fosses septiques et système d'épuration individuelle de moins de 20 équivalents-habitants doivent faire l'objet d'une déclaration auprès du Service de l'Environnement de la Commune d'Uccle.
- Les eaux de pluie doivent être séparées des eaux usées domestiques et ne pourront en aucun cas être renvoyées vers le système d'épuration individuelle.
- Quant à la présente demande :

Il est pris acte de la décision de ne pas raccorder le projet à l'égout public du Clos Monique Rifflet ou via une servitude à travers le bien sis au 176 de la chaussée de Saint-Job, appartenant aux demandeurs, mais bien d'épurer individuellement les eaux usées avant de les infiltrer dans le sol via des drains dispersants.

Il est ici rappelé que cela doit faire l'objet d'un permis d'environnement.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

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

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

Dispositif de gestion :

Les eaux pluviales seront gérées au moyen d'un dispositif pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes prioritaires susmentionnés. Le dispositif sera 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 :

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

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de 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.

Quant à la présente demande :

La proposition est globalement conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux.

Cependant, l'exutoire final des eaux pluviales semble être le même réseau de drains dispersants que celui utilisé pour l'infiltration des eaux usées. Il est demandé de séparer les eaux pluviales et de les infiltrer via un dispositif séparé.

Contacts utiles :

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

Uccle, service de l'Environnement : rue Auguste Danse 27 – 1180 UCCLE; 02/348.66.19, mvigoni@uccle.brussels.

www.uccle.be/administration/environnement/eau/docs/guide-rcu-gestion-eaux-claires-17-02-2016.pdf.

Bruxelles-Environnement : <http://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/gerer-les-eaux-pluviales-sur-la-parcelle.html>.

<https://environnement.brussels/thematiques/geologie-et-hydrogeologie/outils-et-donnees/cartes-geotechniques-de-bruxelles>.

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 essentiellement par de l'habitat en ordre continu, groupé ou ouvert;
- Les parcelles concernées par la demande (n°250G7 et 250C9) s'inscrivent à l'arrière des maisons mitoyennes n°176, n°178 et n°180 de la chaussée de Saint-Job et sont accessibles via le nouveau clos Monique Riflet (issu du permis d'urbanisme n°16-42601-2015, qui a autorisé de construire 8 immeubles constitués de 4 unités de logements et un immeuble constitué de 2 unités de logements, et de réaliser 46 emplacements de parking répartis en 3 sous-sols des immeubles et 10 emplacements à l'air libre);
- Le PPAS n°29bis précise à l'article 1.6.3.3. « Terrains situés à l'arrière de la chaussée Saint-Job », ceci : « Les terrains situés à l'arrière des numéros 170 à 180 de la chaussée St-Job peuvent être lotis selon les indications du plan. L'accès de ces terrains se raccorde obligatoirement à la voirie publique décrite à l'article 1.7. Terrains situés à l'angle de la chaussée Saint-Job eu de la rue du Château d'Eau»;

- Le terrain, situé sur le versant nord de la vallée du Geleytsbeek, présente une dénivelée dans le sens de sa longueur;

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

- La construction de deux maisons unifamiliales à 3 façades et jumelées;
- L'aménagement d'un emplacement de stationnement extérieur pour chacune des maisons;
- L'aménagement d'un bassin (étang réserve eau de pluie);
- La réalisation d'un abri de jardin de 10 m²;
- L'abattage de 4 vieux cerisiers non productifs;
- La plantation d'arbres fruitiers;

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

- en matière de programme :
 - la demande porte sur la construction de deux maisons unifamiliales à deux chambres aux aménagements intérieurs agréables et disposant chacune d'une zone de jardin;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la construction proposée s'implante dans la zone de bâtisse prévue au PPAS;
 - la construction s'implante à 3 m de la limite mitoyenne de gauche, ce qui répond au bon aménagement des lieux;
 - le gabarit proposé est limité à un R+toiture à versants et aura donc un impact limité sur l'environnement existant;
 - le volume proposé s'implante en respectant le relief naturel du terrain, les deux maisons ayant un niveau d'implantation différent;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet propose un aménagement paysager pour l'ensemble de la parcelle de qualité;
 - le plan d'eau de 24 m² et l'abri de jardin de 10 m² présentent des dimensions limitées et peuvent s'envisager;
 - Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 4 arbres de haute-tige dont trois cerisiers de 65 à 100 cm de circonférence et un arbre mort : le service vert n'émet pas d'objections particulières et précise que : « *Les demandeurs proposent de planter deux pruniers, un pommier et un mûrier, ce qui concorde avec les objectifs du Service Vert visant à favoriser les essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.)* ». L'abattage des arbres est donc autorisé;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet prévoit le stationnement dans la zone de jardin, ce qui ne peut se concevoir;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - se conformer aux conditions du service technique de la voirie (voir ci-dessus);
 - fournir la preuve de l'introduction d'un permis d'environnement exigé dans le cas d'une épuration individuelle et dans le cas d'un ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m³;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un PPAS : non-respect de l'article n°7.0 zone de jardin qui prescrit "*La zone de jardins est une zone exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager à usage privé, affecté au jardin d'agrément. Les accès carrossables latéraux ne sont admis que sur une largeur maximum de 4 mètres et pour autant que la distance au mitoyen correspondant doit de 5 mètres minimum. Les accès carrossables arrière ne sont autorisés que pour donner accès à un garage. Cette zone comporte des plantations, pelouses, potagers, étangs, terrasses, abris, piscines, ainsi que des petites constructions directement complémentaires à l'affectation de la zone et dont les matériaux s'harmonisent avec ceux des constructions situées dans la zone d'habitat dans la verdure; ces petites constructions ne peuvent en aucun cas dépasser, par parcelle, une surface de 6m² au sol et un volume hors sol de 15m³*" :

- le projet prévoit deux zones de stationnement dans la zone de jardin, à l'Ouest des deux maisons;
- ces emplacements s'implantent dans une zone de jardin latéral située au fond d'un clos sans issue et à proximité du petit bois que le PPAS 29 ter a rendu inconstructible afin d'assurer l'intimité et le maintien d'un poumon vert existant au quartier;
- Vu la disposition des lieux, il y a lieu de minimiser l'impact et de limiter l'intervention à un seul emplacement de stationnement de manière à répondre aux critères de l'article 126 §11 du CoBAT qui

précise « *qu'il peut être dérogé 1° aux prescriptions d'un plan particulier d'affectation du sol pour autant que ces dérogations ne portent pas atteinte aux données essentielles du plan...Une dérogation relative à l'implantation ou au volume des constructions dans une zone peut impliquer une dérogation à l'affectation de la zone contigue pour autant qu'elle ne mette pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contigue.* » ;

- Il y a donc lieu de prévoir un seul emplacement couvert par une structure légère et plantée d'une superficie limitée au minimum et jouxtant la zone de bâtisse autorisée au PPAS ;

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

- prévoir un seul emplacement couvert par une structure légère et plantée d'une superficie limitée au minimum et jouxtant la zone de bâtisse autorisée au PPAS ;
- se conformer aux conditions du service technique de la voirie (voir ci-dessus);
- fournir la preuve de l'introduction d'un permis d'environnement exigé dans le cas d'une épuration individuelle et dans le cas d'un ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m³;

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'elles ne concernent que des emplacements de parking et des conditions techniques;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/09/2021
objet n° 17

Dossier 16-45851-2021 - Enquête n° 180/21

Demandeur : S.P.R.L. INTRAMUROS ENTREPRISES GENERALES c/o Monsieur Yvan Pirlet

Situation : Rue Meyerbeer 91

Objet : diviser une maison unifamiliale en deux unités de logements et créer une extension sur deux niveaux

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45851-2021 introduite, en date du 07/04/2021, par la S.P.R.L. 'INTRAMUROS ENTREPRISES GENERALES' c/o Monsieur Yvan Pirlet;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser une maison unifamiliale en deux unités de logements et créer une extension sur deux niveaux sur le bien sis rue Meyerbeer, 91;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du Titre VII du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

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 :

- *L'impact significatif sur la mitoyenneté, cf. normes acoustiques etc.;*
- *Rehausse du mur mitoyen de 82 cm est insuffisant pour continuer à profiter de la terrasse sans avoir des vis-à-vis;*

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;

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

29/07/2021: accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 29/07/2021 et émis le 18/08/2021 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat bâti en ordre continu et formé de maisons unifamiliales et d'immeubles de logement, ce qui explique les fortes différences de gabarit entre les immeubles construits;
- La rue Meyerbeer présente ce type de typologie très variable et la maison unifamiliale sur laquelle porte la demande, de gabarit R + 2 + Toiture Mansart, est située en mitoyenneté entre un immeuble à appartements de gabarit R + 4 (à gauche) et une maison unifamiliale de même gabarit (à droite);
- Cette maison a été construite fin des années 1930 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-11402-1939 et a subi des modifications au niveau de la façade avant et de la structure intérieure suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-25551-1968, dont il n'existe aucun plan au niveau des archives, hormis un plan cadastral;

- Une extension a été construite au niveau du rez-de-chaussée, dans les années 1990, au regard des photographies aériennes du site internet Bruciel et ce, sans l'obtention préalable d'une demande de permis d'urbanisme;
- La situation de fait comporte, au rez-de-chaussée, un espace de profession libérale dans les pièces arrières et l'entrée et le garage au niveau de la façade avant;
- Le premier étage comporte les espaces de vie alors que le deuxième étage et les combles comportent les espaces de nuit;
- La terrasse aménagée sur la toiture de l'extension a nécessité la construction d'un escalier extérieur afin de rejoindre le niveau du jardin;
- La façade avant comporte une typologie des années 1930 dont les principaux éléments, à savoir de la brique de ton rouge-brun et des bandeaux et encadrement peints en blanc, ont subsisté malgré les modifications apportées au niveau de la façade avant;
- Actuellement les menuiseries sont en bois, peintes en noir aux étages et en blanc au niveau du brisis du toit Mansart, et le soubassement se compose d'une porte d'entrée et d'une porte de garage en métal peint en noir avec des ferronneries peintes en blanc;
- L'immeuble à appartements de gauche, n°93, plus récent, est plus haut et plus profond alors que la maison mitoyenne de droite est de même gabarit, plus basse et légèrement moins profonde;
- Le solde de la parcelle comporte un aménagement paysager et largement végétalisé;

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

- Les modifications intérieures portant sur la structure;
- La construction d'une annexe en façade arrière sur la partie gauche et sur deux niveaux et l'aménagement d'une terrasse en toiture;
- La pose de nouvelles menuiseries en aluminium de ton blanc en façade arrière;
- L'isolation de l'ensemble de la façade arrière avec un enduit en finition de teinte claire;
- La construction d'une lucarne en façade arrière avec une finition en enduit sur isolant de teinte claire;
- Le remplacement de l'ensemble des châssis en façade avant par de l'aluminium de teinte noire;
- La création de fenêtres de toit en bois au niveau des deux pans de toiture;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement et la division d'une maison unifamiliale en deux unités de logement;

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

- L'extension au rez-de-chaussée semble dater des années 1990 et aurait pu faire l'objet, en soi, d'une régularisation simplifiée en application de l'article 330§3 du CoBAT pour les travaux antérieurs au 1^{er} janvier 2000, considérant l'absence de dérogation par rapport à la réglementation en vigueur, le Règlement Général sur la Bâtisse de 1975;

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

- en matière de programme :
 - le programme répartit les logements sous forme d'un duplex (aux 2 premiers niveaux) et d'un triplex (aux 3 niveaux supérieurs);
 - le premier logement en duplex est aménagé en partie arrière du rez-de-chaussée et au premier étage, ces deux niveaux étant reliés via un escalier intérieur et privatif. Cette unité comporte 2 chambres et l'accès au jardin avec terrasse et l'escalier extérieur, est maintenu;
 - le deuxième logement en triplex s'étend sur les 2^{ème}, 3^{ème} étages et sous combles, en privatisant partiellement la cage d'escalier commune. Ce logement comporte 3 chambres, un espace polyvalent au grenier et deux terrasses en façade arrière;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension se limite à la profondeur du bien mitoyen de gauche et reste en retrait latéralement de 3m par rapport au bien mitoyen de droite;
 - la terrasse aménagée au 2^{ème} étage nécessite une rehausse de 82 centimètres du mur mitoyen. La terrasse aménagée au niveau de la maison mitoyenne de droite étant plus haute, cette rehausse n'a aucun impact en terme de perte d'ensoleillement ou de prise de vue;
 - en ce qui concerne les vues générées par la terrasse au 3^e étage, au regard de la modification du Code Civil, entrée en vigueur à partir du 1^{er} septembre 2021, en matière de servitudes de vues et de la simplification entre les vues droites et obliques en supprimant la notion de vue oblique, l'aménagement d'un recul de 60cm, n'est plus nécessaire ;

- la terrasse créée au 3^{ème} étage ne respecte pas le Code civil en matière de servitude de vues. Il y a lieu de positionner un bac planté d'au moins 60 centimètres x 60 centimètres à l'extrémité gauche de la terrasse;
- la lucarne créée en façade arrière, répond aux dispositions de l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et permet l'aménagement d'espaces habitables qualitatifs au niveau du triplex;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande ne prévoit aucune modification au niveau du jardin et celui est maintenu en l'état;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage pour un véhicule est maintenu, sans attribution particulière à un logement;
 - suite à l'ajout d'un logement, la demande comporte une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme quant au nombre de parcage à prévoir par rapport au nombre de logement;
 - cependant, la demande prévoit l'aménagement d'un local vélo pour au moins 7 vélos, situé au niveau du sous-sol;
 - par ailleurs, il existe à proximité du bien, plusieurs lignes de transport en commun;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'aluminium ne correspond pas à la typologie de la façade et afin de maintenir les qualités architecturales de cette façade avant, il y a lieu de prévoir le remplacement des châssis par de nouveaux châssis en bois;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - La surface initiale de plus de 366 m² permet d'envisager la division de cette maison unifamiliale tout en conservant les qualités habitables;
 - Dans cette optique, l'extension telle que prévue, ne comportant aucune dérogation et augmentant la surface de plus de 28m², améliore d'autant plus les qualités des nouveaux logements, et ce tout en respectant les normes prévues par les articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - L'ensemble des actes et travaux visent l'amélioration significative de la situation existante de fait et permet une division cohérente du bien existant, tout en permettant des espaces et des circulations clairement identifiées et privatifs;
 - Tant au niveau des nouvelles baies en façade arrière (permettant d'augmenter l'apport en éclairage naturel) que la mise à disposition de caves privatives et d'espaces communs tels que les locaux techniques, motivent une telle division;

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

- prévoir le remplacement des châssis en façade avant par des nouveaux ensembles en bois, dont les divisions et la teinte (blanc ou bois naturel) correspondront à la situation originelle;

Considérant qu'en ce qui concerne la mise en conformité de la façade avant :

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 9 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme ;
- être terminés dans un délai de 12 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme ;

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

Avis FAVORABLE unanime 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 29/09/2021
objet n° 18

Dossier 16-45890-2021 - Enquête n° 174/21

Demandeur : Monsieur Pablo Gazier

Situation : Avenue de Boetendael 17

Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45890-2021 introduite, en date du 28/04/2021, par Monsieur Pablo Gazier;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison unifamiliale sur le bien sis avenue de Boetendael, 17;

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 », ayant fait l'objet d'un arrêté royal en date du 26/07/1967 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°VIII.E qui prescrit "*Toitures - 2) pour les maisons jumelées ou groupées, les toitures seront de même composition et auront le même gabarit*", en ce que le projet transforme la toiture à versant en toiture plate;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante / dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 – toiture du Titre I du RRU qui prescrit "*2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5.*", en ce que la toiture plate dépasse le profil mitoyen le plus haut;

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 :

28/04/2021 : dépôt de la demande;

29/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

29/09/2021 : 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 se compose essentiellement d'un habitat construit en ordre ouvert ou bien semi-ouvert;
- Dans ce quartier, l'avenue de Boetendael est une artère présentant un dénivelé important, bordée de maisons unifamiliales et de maisons à appartements, construites en retrait par rapport aux alignements de l'avenue;

- La parcelle cadastré n°377M5, sur laquelle porte la demande présente une superficie de 323m²; elle est orientée au Sud / Sud-Ouest du côté de la voirie et au Nord-Est / Nord du côté du jardin;
- Elle se compose :
 - d'une maison implantée en retrait par rapport à l'alignement;
 - d'une zone de recul de cinq mètres de profondeur composée d'une haie dense, d'un accès en escalier montant vers la porte d'entrée située au rez-de-chaussée et d'un accès carrossable descendant vers la porte de garage située au sous-sol;
 - d'un jardin verdurisé situé en intérieur de parcelle et délimité par des haies et des arbustes;
- La maison n°17 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+toiture à versants;
- Elle a été construite suite au permis d'urbanisme n°16-16525-1952, et initialement, elle se présente comme suit :
 - Le sous-sol se compose d'un garage aménagé dans la partie gauche de la maison, d'un escalier principal implanté dans le prolongement du garage, d'une buanderie située en façade arrière et d'un espace de provisions et d'une chaufferie avec une cave à charbon;
 - Le rez-de-chaussée (surélevé par rapport au niveau de l'avenue) se compose des espaces de vie avec un living implanté en façade arrière, un hall d'entrée composé d'un sas et un dégagement contenant la cage d'escalier, un vestiaire et une toilette;
 - Le premier étage se compose de quatre chambres et d'une salle de bain;
 - Les combles sont aménagés en grenier, accessibles par l'escalier principal et éclairés par deux lucarnes implantées sur le versant avant de la toiture;
 - La façade avant se caractérise par de larges fenêtres à volets (de type « persiennes ») dont celles, situées au premier étages, sont protégées par des garde-corps; la porte d'entrée est en saillie par rapport au plan de façade, elle est mise évidence par un encadrement avec un fronton triangulaire;
 - La façade arrière présente également de larges fenêtres à volets dont celles, situées au premier étage, sont également protégées par des garde-corps;
 - Une terrasse a été aménagée en façade arrière, dans le prolongement du living afin de créer un lien direct et visuel avec le jardin; sur la partie gauche de la terrasse, le long du mur mitoyen de gauche, s'implante un escalier descendant vers le sous-sol;
- Suite à ce permis, la maison n'a plus fait l'objet d'une nouvelle demande ou de l'octroi d'un autre permis d'urbanisme;
- Toutefois, la situation existante présente des différences par rapport à la situation de droit :
 - Un réaménagement intérieur a été effectué au sous-sol :
 - la buanderie est devenue une grande salle (consultation pour profession libérale selon la note explicative);
 - l'escalier principal ne descend plus au sous-sol;
 - un second hall d'entrée (pour les clients) a été créé dans le talus de la zone de recul, afin de permettre un accès depuis le sous-sol;
 - un second escalier, montant à l'étage, s'implante le long du mur mitoyen de droite;
 - Les combles ont été transformés en une grande chambre avec une salle douche, une kitchenette privée et un espace de stockage; deux fenêtres de toit ont été ajoutées sur le versant avant de la toiture;
- Elle est insérée dans un ensemble de 5 maisons mitoyennes dont le niveau d'implantation est fonction de la dénivellation de l'avenue, et il en découle plusieurs héberges de murs mitoyens qui rythment le parcellaire dans le paysage de cette rive de l'avenue;
- La maison de droite (n°15) présente un gabarit et un style architectural similaire à la maison faisant l'objet de la demande, cependant avec une corniche et une toiture plus basses, la corniche étant surmontée d'un versant de toiture de croupe et reliée à la mitoyenneté par un volume de moindre hauteur et en léger retrait de l'arêtier de gauche;
- La maison de gauche (n°19) présente un style architectural plus moderne et un gabarit similaire à la maison concernée par la demande, toutefois légèrement plus haute, en fonction de la pente de l'avenue;

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

- Les travaux extérieurs projetés sont les suivants:
 - démolition de la toiture existante;
 - création d'un nouvel étage à toiture plate, en retrait par rapport au plan de la façade avant;
 - remplacement de châssis en façade avant et en façade arrière;

- démontage des volets;
- démolition de l'encadrement et du fronton de la porte d'entrée;
- aménagement d'une nouvelle porte d'entrée en saillie;
- démolition de la corniche et rehausse de la façade avant;
- Les travaux intérieurs projetés sont les suivants :
 - réaménagement intérieur des espaces de la maison;
 - démolition de l'escalier principal et de l'escalier liant le sous-sol au rez-de-chaussée;
 - installation d'un nouvel escalier principal distribuant tous les étages;

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

- Le projet vise à améliorer la qualité de l'habitabilité de la maison en réaménageant les espaces intérieurs et en transformant les combles;
- Les aménagements proposés tendent à répondre aux prescrits du Règlement Régional de l'Urbanisme et à répondre au bon aménagement des lieux;
- Toutefois, la démolition de la corniche et la rehausse de la façade avant ne respecte pas le style architectural de la maison;
- Il y a lieu de préserver la corniche et de proposer une autre finition du nouvel étage permettant ainsi une meilleure intégration à l'environnement bâti;

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

- en matière de programme :
 - La maison existante sera réaménagée :
 - au sous-sol :
 - l'escalier implanté le long du mur mitoyen droit sera démoli, et cet espace sera réaménagé en cave;
 - le garage existant sera réduit en profondeur afin d'aménager un hall de 10,04m² où sera installé le nouvel escalier principal;
 - une salle de jeux sera aménagée en façade arrière;
 - au rez-de-chaussée :
 - les espaces de vies conserveront leurs positions initiales,
 - le hall d'entrée sera vitré,
 - un espace de rangement et une toilette seront créés dans le prolongement de la cuisine;
 - au premier étage :
 - les chambres aménagées en façade arrière seront réduites en profondeur afin d'aménager une toilette avec un sas, une salle de bain et une salle de douche;
 - la chambre aménagée en façade avant sera transformée en deux bureaux;
 - Ces aménagements peuvent s'envisager car ils apportent une amélioration par rapport à la situation existante en termes de qualité d'espace et en termes de confort;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La toiture à versant sera démolie afin d'aménager un nouvel étage, en retrait par rapport au plan des deux façades;
 - Il s'agira d'un volume de 40,73 m² contenant la chambre principale de 14,10 m² avec une salle de bain de 8,90m² et une toilette de 1,00 m², un dressing de 8,92m² et une kitchenette de 5,53m²;
 - L'aménagement proposé présente des espaces de qualité, respectant le bon aménagement des lieux;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Deux terrasses seront aménagées en toiture afin d'offrir des espaces extérieurs au nouvel étage:
 - la terrasse située en façade arrière, aura une superficie confortable de 26,56m²;
 - par rapport à la propriété de droite, un recul de 1,90 mètre doit être opéré afin de respecter les distances par rapport aux vues droites prescrites par le Code civil;
 - la terrasse de 6,57m², située en façade avant, sera composée d'un garde-corps métallique et de deux bacs à plantes de 1,90 mètre de largeur, implantés le long des limites mitoyennes afin de respecter le Code civil;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Le projet prévoit d'effectuer des modifications sur les façades afin de donner à la maison un style contemporain :
 - La façade arrière sera modifiée par :

- le remplacement des fenêtres existants (composées de croisillons et de teintes blanche) par de hautes baies en aluminium laqué anthracite;
- la suppression des volets existants;
- l'aménagement de nouvelles baies au rez-de-chaussée de la façade arrière, créant ainsi un lien direct et visuel avec le jardin;
- La façade avant sera également modifiée par :
 - le remplacement des fenêtres existants (composées de croisillons et de teintes blanche) par de hautes baies en aluminium laqué anthracite dont les baies du premier étage se composent d'un garde-corps en acier laqué anthracite;
 - la suppression des volets existants;
 - la suppression de la corniche existante afin de rehausser la façade par la construction d'un mur en maçonnerie de forme courbe;
 - la suppression du fronton de la porte d'entrée ;
 - la transformation de la porte d'entrée (de forme rectangulaire) en une porte cintrée de teinte anthracite entourée d'une tôle métallique en saillie de 20 cm ;
- Les modifications apportées à la façade arrière peuvent s'envisager car elles tendent à respecter les prescrits de l'article 10 du titre II du Règlement Régional de l'Urbanisme ;
- Toutefois, les modifications apportées à la façade avant doivent être revues afin de préserver les corniches existantes caractéristique de l'environnement bâti et l'homogénéité de la façade avant :
 - le changement des fenêtres existants par des baies de teinte anthracite peut s'envisager, néanmoins, il y a lieu de conserver la teinte blanche des châssis ;
 - la rehausse de la façade avant ne respecte pas le langage architectural de la maison par son jeu de pleins et de vides;
 - de plus, la forme courbe du mur en maçonnerie est étrangère à l'environnement bâti qui comporte des corniches en saillie;
 - il y a lieu, pour former l'acrotère, d'adapter le couronnement de maçonnerie en conservant la maçonnerie existante marquée par deux tas de briques en débord qui apporte une finition claire du couronnement de la façade avant et de proposer une finition légère comme un garde-corps permettant de mettre en évidence le nouveau volume en toiture;
 - la transformation de la porte d'entrée peut s'envisager car elle apporte de la modernité à la maison ; cependant, il y a lieu de préserver la couleur blanche de la porte;
- Le projet prévoit également la transformation de la porte d'entrée :
 - l'encadrement et le fronton existant de la porte seront démolis afin d'aménager une nouvelle porte cintrée en aluminium laqué de teinte anthracite avec une saillie d 0,30 mètre;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - non-respect de l'article n°VIII.E du PPAS n°2 :
 - le projet transforme la toiture à versants en un volume à toiture plate;
 - cette transformation ne respecte l'esprit du PPAS n°2 qui souhaite préserver le même langage urbain au sein des groupements de maisons;
 - toutefois, cette toiture plate peut s'envisager car elle apporte un style contemporain à la maison et assure, en fonction de la volumétrie générale des toitures, l'accrochage des volumes tel que prescrit par le plan particulier d'affectation du sol (article VIII, E, 3);
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - le nouveau volume aménagé en toiture présente un encadrement en saillie qui dépasse le profil de la toiture voisine de 0,58 mètre de haut;
 - néanmoins, ce dépassement n'a aucune conséquence sur les autres constructions;

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

- conserver la corniche existante et placer un garde-corps à l'aplomb du mur de façade;
 - respecter le code civil pour la terrasse arrière (coté droite) en effectuant un recul de 1,90 mètre de la limite mitoyenne de droite (n°15);
 - conserver la couleur blanche de l'ensemble des menuiseries situées en façade avant ;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne porte que sur l'esthétique de la façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet permet d'optimiser la composition de la façade avant;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°VIII.E du PPAS n°2 et au règlement régional d'urbanisme, article n°6 du titre I - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.