

Séance du 20 octobre 2021 / Zitting van 20 oktober 2021
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Uniquement pour avis de la CC :

- 1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.912-2021
Situation : Dieweg 114
Demandeur : Madame Yasmina Ghanim
(Transformation et extension d'immeuble 2 façades)
(Bien situé dans une zone de protection d'un bien classé - art.237§1^{er} du CoBAT - Cimetière du Dieweg))

- 2) 206/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.801-2021
Situation : Avenue du Fort-Jaco 42
Demandeur : Monsieur Thibaut Du Champs
(Aménager le jardin, création d'une piscine et abattre un arbre)
- 3) 204/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.693-2021
Situation : Avenue Winston Churchill 241
Demandeur : Madame Moon Hee Piiti-Ferrandi
(Transformer une maison uni-familiale en trois logements avec une extension du volume à l'arrière au second et au troisième étage)
- 4) 210/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.800-2021
Situation : Rue des Bigarreaux 4
Demandeur : Monsieur Correa Andres
(Isoler et modifier la pente de la toiture, intégrer deux lucarnes et aménager les combles d'une maison uni-familiale)
- 5) 216/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.917-2021
Situation : Rue Vanderkindere 309
Demandeur : Madame Marion Trzcinski
(Mettre en conformité la division d'une maison uni-familiale)
- 6) 203/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.881-2021
Situation : Rue Papenkasteel 25
Demandeur : M et Mme Jean-Philippe Wertz et Stéphanie Leppert
(Mettre en conformité des actes et travaux datant de la construction du bien et agrandir une maison uni-familiale)
- 7) 208/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.415-2021
Situation : Avenue du Feuillage 6
Demandeur : Monsieur Quentin Doumier
(Transformer une maison uni-familiale)
- 8) 211/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.805-2021
Situation : Avenue Achille Reisdorff 12
Demandeur : Monsieur Thomas Daye
(Isoler par l'extérieur de la toiture (méthode Sarking) par la mise en œuvre d'un isolant PIR de 12cm + modifier le revêtement existant par une couverture en tuiles terre cuite de couleur gris anthracite)
- 9) 214/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.822-2021
Situation : Chaussée d'Alseberg 419 bte 4
Demandeur : Madame Isabelle Baillot
(Mettre en conformité l'aménagement d'une chambre dans les combles pour le logement du 3^e étage et créer une lucarne sur le versant arrière d'une toiture et aménager une terrasse sur la toiture plate au profit du logement du 3^e étage)

- 10) 202/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.804-2021
Situation : Rue de la Pêcheurie 200
Demandeur : M. et Mme Constantin Narcis et Daniela Babusanu
(Agrandir les espaces de vie et utiliser la toiture de cette extension en terrasse + régulariser la modification apportée au niveau du relief du jardin, le percement de la dalle pour accéder aux combles et le remplacement des châssis + abattre un arbre)
- 11) 213/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.825-2021
Situation : Avenue De Fré 184
Demandeur : Madame Coralie Waucquez
(Mettre en conformité une situation existante de fait (sas d’entrée, la réduction du garage pour une chambre supplémentaire, l’aménagement d’une mezzanine dans les combles, la création d’une terrasse en bois ajouré dans la prolongation de la piscine), agrandir une baie en façade arrière, créer une lucarne dans le pan de toiture arrière et aménager la zone de recul en jardinet paysager)
- 12) 212/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.810-2021
Situation : Chaussée de Saint-Job 252
Demandeur : Monsieur Simon Abboud
(Transformer et agrandir une maison uni-familiale)
- 13) 201/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.477-2020 (art.126/1)
Situation : Chaussée d’Alsemberg 622
Demandeur : Royale Botanique Estate SPRL - Monsieur Laurent Filippi
(Transformer lourdement un immeuble mixte de commerce et logement existant à front de voirie, mettre en conformité les 4 logements existants en situation de fait et changer l’affectation de l’atelier arrière en 1 logement sur deux niveaux)
- 14) 209/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.808-2021
Situation : Rue Molenvelt 36
Demandeur : Madame Nabila Cherfi
(Construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière, rehausser le niveau de la toiture en façade arrière, construire une lucarne, isoler la façade avant et mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant (en PVC))
- 15) 215/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.817-2021
Situation : Vieille rue du Moulin 227
Demandeur : M et Mme Samir Militao et Julie Lacour
(Mettre en conformité la construction d’une annexe au 2^{ème} étage en façade arrière ainsi que le remplacement des châssis en façade avant + modifier les baies existantes en façade arrière et créer un accès du 1^{er} étage au jardin situé en contre-bas)
- 16) 200/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.922-2021
Situation : Avenue Brugmann 290
Demandeur : Association Momentanée Brugmann 290 - Madame Sofie Van Wauwe
(Mettre en conformité la division de logements existants au sein d’un immeuble, modifier le nombre de logements, modifier la volumétrie, démolir une annexe, isoler la façade arrière, modifier la toiture et la lucarne en façade arrière, supprimer la lucarne en façade avant, créer une terrasse au dernier étage, abattre deux arbres à haute tige et construire un volume d’atelier et abri jardin dans le jardin)
- 17) 205/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.793-2021
Situation : Avenue de Foestraets 19
Demandeur : D.K. Associates S.A. - Monsieur Denis Kunstler
(Diviser une maison uni-familiale en deux appartements et construire un immeuble à 3 appartements)

18) 207/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.865-2021
Situation : Rue François Verhulst 37
Demandeur : DEXIN S.A. - Monsieur Jean-Paul Decoster
(Mettre en conformité les travaux non réalisés conformément au permis
n°16-42356-2015)

± Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/10/2021
objet n° 01

Dossier 16-45912-2021 - Avis de la Commission de concertation

Demandeur : Madame Yasmina Ghanim

Situation : Dieweg 114

Objet : transformer et étendre un immeuble 2 façades

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45912-2021 introduite, en date du 12/05/2021, par Madame Yasmina Ghanim;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre un immeuble à 2 façades sur le bien sis Dieweg 114;

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

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

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 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);

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

12/05/2021 : dépôt de la demande;

09/08/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/09/2021: réception des compléments;

09/09/2021 +1j (à calculer) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

17/09/2021 : 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;

20/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 17/09/2021 et émis le 29/09/2021 n'a pas formulé de remarques sur le dossier concerné;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 17/09/2021 et émis le 30/09/2021 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 formé de villas dans la verdure, de maisons semi-ouvertes ainsi que de maisons continues aux abords de l'ancien cimetière d'Uccle;
- Dans ce quartier, la maison sur laquelle porte la demande s'implante à l'alignement du Dieweg, en vis-à-vis du cimetière éponyme, site patrimonial classé;
- La parcelle sur laquelle porte la demande présente des dimensions étroites mais toutefois, la profondeur du jardin est généreuse;
- La maison n°114 faisant l'objet de la demande est mitoyenne et présente un gabarit R+1+toiture à versants; elle se compose :
 - d'un rez-de-chaussée commercial en contact avec une cour couverte et un jardin;
 - d'un logement (duplex de deux chambres) aménagé au 1^{er} étage ainsi que sous les combles;
 - d'une annexe (1 niveau + toiture plate) aménagée le long du mur mitoyen droit;

- La maison de gauche n°112 et la maison de droite n°114 sont mitoyennes à la maison faisant l'objet de la demande, elles présentent un gabarit R+2+toiture "Mansart";

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

- La démolition de l'annexe et de la toiture existante;
- La transformation et l'extension de la maison de rapport;
- L'aménagement d'un studio pour étudiant sous les combles;
- Le changement d'affectation du rez-de-chaussée en vue d'y aménager un logement;

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

- Le projet vise à transformer la maison mixte en maison de rapport dans un programme de trois logements;
- L'aménagement proposé pour les appartements respecte les normes d'habitabilité en termes de superficie;
- Toutefois, il y a lieu d'agrandir les fenêtres en façade arrière afin de respecter l'article 10 du titre II du Règlement Régional de l'Urbanisme;

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

○ en matière de programme :

- La cave de l'immeuble sera réaménagée afin de prévoir un espace de cave pour chaque logement ainsi qu'un local poubelle (5,34m²);
- Un changement d'affectation sera effectué au rez-de-chaussée en vue d'aménager un appartement à une chambre;
- Ce changement d'affectation ne peut s'envisager au regard de l'environnement bâti qui se caractérise de bâtiments mixtes avec un rez-de-chaussée commercial et au regard d'une aggravation au nombre de stationnement ; De ce fait, il y a lieu de conserver l'affectation commerciale au rez-de-chaussée ;
- Un hall d'entrée commun contenant la cage d'escalier principal sera aménagé sur la partie droite de la maison;
- Un duplex (deux chambres) sera aménagé au 1^{er} et 2^{ème} étage;
- Un studio pour étudiant sera aménagé sous les combles;
- Les aménagements proposés pour les logements peuvent s'envisager car ils respectent les normes d'habitabilités;
- Toutefois, le duplex présente un salon (15,32m²) aménagé en façade arrière avec une superficie nette éclairante de 2,88 m² et une chambre (14,63m²) aménagée au 2^{ème} étage, en façade arrière, avec une superficie nette éclairante de 1,10m²; cela ne respecte pas les prescrits de l'article 10 du titre II du Règlement Régional de l'Urbanisme (RRU) qui impose une superficie nette éclairante de 1/5 de la superficie du local;
- La dérogation du salon à l'article 10 du titre II du RRU est acceptable au regard du contact direct avec la terrasse située en façade arrière;
- Il y a lieu de descendre l'allège de la fenêtre de la chambre située en façade arrière afin de respecter cet article et d'aménager un garde-corps;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- En vue d'aménager trois appartements, le projet prévoit :
 - la construction d'une nouvelle annexe à toiture plate au rez-de-chaussée afin d'y aménager le séjour de l'appartement à une chambre;
 - la toiture de la maison sera rehaussée afin d'offrir de la hauteur au 2^{ème} étage (2,60 mètres) et de permettre l'aménagement du studio au 3^{ème} étage avec une hauteur sous plafond de 2,60 mètres;
- La nouvelle annexe ne dépasse pas le profil de la construction la plus profonde et ne porte pas préjudice aux constructions voisines;
- La rehausse de la toiture ne présente pas de dérogation en ce que la toiture s'aligne au profil du voisin le plus haut;
- Ces modifications peuvent s'envisager car elles respectent la typologie architecturale de la maison et s'intègrent à l'environnement bâti;

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

- L'appartement aménagé au rez-de-chaussée bénéficie d'un accès direct vers le jardin;
- Le duplex profite d'une terrasse aménagée sur une partie de toiture plate de l'annexe; un garde-corps composé de bacs à plantes sera aménagé à 3,00 mètres de profondeur de la façade arrière afin de marquer la limite entre la terrasse accessible et la toiture verte non accessible;

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

- Le projet ne prévoit pas de local pour véhicule à deux roues et voitures d'enfants;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Le projet prévoit de changer la menuiserie existante en PVC blanc de la façade avant ;
 - La division des châssis sera modifiée tout en conservant le matériau ainsi que la couleur ;
 - Il y a lieu d'utiliser de la menuiserie bois (matériau pérenne), de teinte blanche en façade avant;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
 - application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
 - La maison de rapport se situe en face du Cimetière Dieweg, un site patrimoniale classé;

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

- conserver l'affectation commerciale au rez-de-chaussée;
- descendre l'allège de la fenêtre de la chambre située en façade arrière, au 2^{ème} étages et aménager un garde-corps;
- utiliser des châssis en bois, de teinte blanche sur la façade avant;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la façade arrière;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le projet modifié doit respecter l'article 10 du Règlement Régional de l'Urbanisme;

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

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

Avis FAVORABLE

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/10/2021
objet n° 02

Dossier 16-45801-2021 - Enquête n° 206/21

Demandeur : Monsieur Thibaut Du Champs

Situation : Avenue du Fort-Jaco 42

Objet : aménager le jardin, création d'une piscine et abattre un arbre

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45801-2021 introduite, par Monsieur Thibaut Du Champs;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager le jardin, création d'une piscine et abattre un arbre sur le bien sis Avenue du Fort-Jaco 42;

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/09 au 30/09/2021 inclus le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Voisin du n°40 qui remet en cause la pertinence de l'abattage de l'arbre pour la construction du cabanon technique qu'il estime trop grand (40 m²);*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/03/2021 : dépôt de la demande;

26/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/09 au 30/09/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/10/2021 : 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 est caractérisé par des constructions, dont certaines en intérieur d'ilot, de type villa, implantées dans la verdure et inscrites en recul par rapport à l'alignement;
- La parcelle concernée par la demande est située à front de voirie avec une zone de recul;
- La maison, de type 3 façades, est entourée de parcelles bâties formant l'alignement de l'avenue Fort-Jaco;
- Le bien présente un gabarit Rez + 1 + Toiture mansardée. Le jardin est orienté au Nord et l'avant-plan de la maison, relativement fort minéralisé, comprend des aires de stationnement;
- Le couvert végétal du jardin est faible, en situation existante;
- Le relief du jardin est complètement plat;

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

- La création d'une piscine entourée d'une plage/terrasse en dallage;
- L'abattage d'un arbre en fond de parcelle;

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

- La réalisation de cette piscine semble très ambitieuse par rapport à la taille du jardin et les surfaces de dallage formant la plage et la terrasse correspondent à forte imperméabilisation du terrain;

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

- en matière de programme :
- Le bien conserve son programme de maison unifamiliale;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- Le volume du bâtiment n'est pas modifié;
- La piscine est implantée en longueur, dans la partie droite du jardin et fait une longueur de plus de 13 mètres;
- Une terrasse/plage imperméable et d'une surface conséquente est aménagée autour de cette piscine implantée en longueur, la longueur de cette terrasse atteint 18 mètres en profondeur, soit quasi la profondeur totale du jardin, et proche de la limite latérale de droite de la parcelle matérialisée par une clôture rigide sur laquelle pousse du lierre;
- Le local technique de la piscine est implanté en fond de parcelle dans le coin arrière gauche à moins d'un mètre des limites mitoyennes, soit vraiment proche du bâtiment du voisin arrière présent en intérieur d'îlot (avenue du Fort-Jaco, 38);
- Ce cabanon a une emprise importante et il n'existe pas de plans en élévation pour se faire une idée de ce à quoi il ressemble;
- De plus, ce local technique a des dimensions vraiment importantes au vu de son usage (20 m²);
- L'augmentation de surface imperméable projetée demandée pour la réalisation de cette piscine atteint 80 m² à ajouter aux 20 m² du cabanon, le taux d'imperméabilisation de la parcelle s'en trouve significativement modifié;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- La demande inclus l'abattage d'un arbre en fond de parcelle, il s'agit d'un hêtre qui s'est développé spontanément trop proche de la limite mitoyenne (110cm) et qui a moins de 25 ans selon le demandeur;
- Cependant, selon la photo aérienne de 1996, l'arbre est déjà bien visible;
- Les demandeurs craignent que le développement de cet arbre qui va atteindre une taille conséquente pose problème avec le voisinage à terme;
- L'îlot comprend de nombreux arbres à haute tige, caractéristique paysagère des îlots du quartier, permettant ainsi l'intimité entre les parcelles. L'arbre étant sain, l'abatage n'est pas justifié;
- Considérant qu'il y a lieu de garantir la préservation et la viabilité du hêtre et que les techniques constructives seront adaptées pour ne pas causer de dégâts aux branches ou aux racines ;
- Considérant que la zone d'espace vert formera une zone de protection de l'arbre remarquable, fermée par des barrières de chantier et que l'implantation de cette zone de protection sera validée sur place par la DPC (Direction du Patrimoine Culturel) avant le début du chantier ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- La zone de recul est peu verdurisée et reste inchangée dans la demande;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- Il n'y a pas d'informations dans le dossier sur le système de vidange de cette piscine;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
- La dimension importante de la piscine ainsi que la surface que sa terrasse/plage correspond à une atteinte à l'intérieur d'îlot de par son implantation proche des voisins, l'augmentation de l'imperméabilisation de la zone de jardin et les nuisances que cette implantation peut apporter;

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

- Diminuer la surface imperméable autour de la piscine en conservant, au plus, une zone de terrasse entre la piscine et la maison existante et en limitant la zone dallée à une margelle d'une largeur de 60cm sur le périmètre de la piscine, à l'exclusion de toute autre surface imperméable;
 - Diminuer la taille du cabanon recevant les installations techniques à 10 m², l'implanter à au moins 1 mètre des limites parcellaires et proposer une solution sans fondations;
 - Conserver le hêtre en fond de parcelle et garantir sa viabilité à long terme ;
 - Illustrer le schéma d'égout en prévoyant que le back-wash soit raccordé aux égouts;
- 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 que elle ne concerne que la zone imperméable, le cabanon technique et l'arbre à abattre;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/10/2021
objet n° 03

Dossier 16-45693-2021 - Enquête n° 204/21

Demandeur : Madame Moon Hee Piiti-Ferrandi

Situation : Avenue Winston Churchill 241

Objet : transformer une maison unifamiliale en trois logements avec une extension du volume à l'arrière au second et au troisième étage

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45693-2021 introduite, en date du 22/01/2021, par Madame Moon Hee Piiti-Ferrandi;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale en trois logements avec un extension du volume à l'arrière au second et au troisième étage sur le bien sis avenue Winston Churchill, 241;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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 aux articles 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme. Cependant, cette dérogation n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/09/2021 au 30/09/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y sont développés;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Franck Julien, 239 avenue Winston CHURCHILL, est concerné par les vues directes sur le jardin et principalement sur la terrasse située au couvrant-rez de l'annexe principale; Ce qui porte atteinte à leur intimité ainsi qu'à leur confort;*
- *Andrea MALLIA-MILANES et Wilfred AQUILINA, propriétaires et résidents d'un appartement dans l'immeuble adjacent (Avenue Winston Churchill 247), considèrent que les plans proposés pour trois appartements au lieu d'une maison unifamiliale, et les modifications apportées à l'arrière de cette propriété étroite, sont excessifs et préjudiciables; Les modifications changeront fondamentalement les caractéristiques, la composition et l'esthétique de cet ancien bâtiment; Cela se traduira également par une perte d'intimité avec les terrasses donnant sur leur propriété, une densité accrue de ménages (sans, par exemple, stationnement supplémentaire), et une perte de leur qualité de vie et la valeur de leur propriété;*

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 :

22/01/2021 : dépôt de la demande;

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

28/06/2021: réception des compléments;

28/06/2021 +1j (à calculer) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

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

16/09/2021 au 30/09/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
20/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;
Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 16/09/2021 et émis le 28/09/2021 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 principalement par des maisons unifamiliales mitoyennes et par des immeubles à appartements;
- Dans ce quartier l'avenue Winston Churchill, axe structurant important de la ville, se caractérise par son tissu bâti hétéroclite et ses activités à vocation majoritairement résidentielle, des bureaux et des équipements;
- La maison n°241 sur laquelle porte la demande est une maison de maître composée d'un gabarit rez-de-chaussée + bel étage + 1 + brisis + toiture aménagée et de plusieurs terrasses aménagées en façade arrière, principalement concentrées le long de la limite mitoyenne de droite;
- La maison est reprise à l'inventaire iris monument; elle a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-8328-1912, dont les plans de la situation existante présentent l'aménagement de la maison comme suit :
 - Le sous-sol est composé d'un hall contenant l'escalier principal liant tous les étages, trois caves dont une contenant une citerne à mazout et une autre contenant une chaudière;
 - Le rez-de-chaussée situé au niveau de l'avenue se compose :
 - d'une cave et d'un hall contenant l'escalier principal;
 - d'une cave et d'un garage aménagé en façade avant;
 - d'une buanderie, d'un débarras et d'une toilette situés en façade arrière;
 - d'une cour, aménagée en façade arrière et accessible par la buanderie, le débarras et la toilette. Celle-ci contient un escalier permettant de monter au niveau du jardin;
 - Le niveau (bel étage) est surélevé par rapport au niveau de l'avenue, et afin d'accéder à la porte d'entrée située à 1,34 mètre en surplomb du trottoir, il est requis de monter un escalier de quelques marches; Une fois à l'intérieur, un autre escalier permet d'accéder au hall de l'étage où se situe l'escalier principal liant tous les étages de la maison; il se compose :
 - d'un bureau situé en façade avant;
 - d'une salle à manger et d'une cuisine situées en façade arrière;
 - d'une terrasse aménagée en façade arrière, accessible par la cuisine et la salle à manger; Elle comporte un escalier permettant de descendre au niveau du jardin;
 - Le premier étage contient un hall et deux chambres dont une en façade avant et une autre plus grande en façade arrière; Cet étage se situe en retrait par rapport à la façade arrière du rez-de-chaussée; Une annexe, composée d'une toiture plate et haute sur deux niveaux, s'implante le long du mur mitoyen de gauche et contient une salle de bain; Cette salle de bain n'est accessible que par la grande chambre; Une terrasse a été aménagée en façade arrière, à côté de la salle de bain, le long du mur mitoyen de droit; Elle n'est également accessible que par la grande chambre.
 - Le second étage situé au niveau du brisis contient :
 - un hall;
 - une chambre et un dressing en façade avant;
 - une grande chambre en façade arrière;
 - une salle de bain située dans le volume annexé. Elle n'est accessible que par la grande chambre;
 - Les combles (volume principal - à 3 versants dont un versant de croupe en façade principale et deux versants prenant naissance en mitoyenneté - prolongé à l'arrière d'un volume à toiture plate et d'une hauteur inférieure à celle du faîte) comportent un hall et trois locaux, un bureau situé en façade arrière et deux espaces grenier situé dans le reste de l'étage;
- La façade avant de la maison est composée d'un escalier et d'un oriel se développant depuis le bel étage jusqu'au niveau du brisis;
- La façade arrière se caractérise par un jeu de plein et de vides dans une volumétrie composée de terrasses et de volumes annexes;
- Un jardin verdurisé et composé d'arbres et arbustes se situe en intérieur d'ilot;
- L'immeuble de droite (n°245) est un important immeuble à appartements sur plan en L et présente un gabarit R+7+toiture plate;
- La maison de gauche (n°239) est inscrite à l'inventaire iris monument et présente un gabarit similaire à maison faisant l'objet de la demande, cependant avec une largeur plus importante;

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

- Transformation d'une maison unifamiliale en trois appartements;
- Extension en façade arrière des deuxièmes et troisièmes étages;
- Aménagement de terrasses en façade arrière;

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

- Le projet vise à transformer la maison unifamiliale en une maison de rapport par l'aménagement de trois unités d'appartements;
- Cette division peut s'envisager pour autant que le projet propose une habitabilité tendant à répondre aux prescrits du Règlement Régional d'Urbanisme en termes de confort;

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

- en matière de programme :
 - Le projet propose d'aménager trois unités d'appartements comme suit :
 - Le sous-sol restera inchangé;
 - Le rez-de-chaussée conservera la cave et le garage situés en façade avant et la position salle de bain située en façade arrière; le reste de cet étage sera aménagé en cave; un plan d'aménagement des espaces communs est nécessaire afin de comprendre la répartition des lieux;
 - Le niveau bel-étage contiendra un appartement (une chambre) où les espaces de vie seront aménagés en façade arrière; La terrasse, située en façade arrière, sera conservée afin d'offrir un espace extérieur à l'appartement; Elle restera accessible par la cuisine et la salle à manger;
 - Le premier étage sera aménagé en un second appartement (une chambre) où un bureau de 12 m² et une chambre de 19 m² seront aménagés en façade avant; Les espaces de vie seront réunis en un seule pièce de 40 m² avec un lien direct vers une terrasse située en façade arrière; La salle de bain (14 m²) sera conservée dans le volume annexe et sera accessible par les espaces de vie;
 - Le second étage (niveau du brisis) et les combles seront aménagés en un appartement en duplex (deux chambres);
 - Ce second étage contiendra :
 - une chambre (19 m²) et un bureau (12 m²) en façade avant;
 - une cuisine ouverte sur la salle à manger (39 m²) et une salle de bain situé en façade arrière; la salle à manger bénéficiera d'une terrasse extérieur de 6m²;
 - Les combles contiendront :
 - une seconde chambre (14 m²) et une nouvelle salle de bain de 4 m²;
 - un séjour aménagé en façade arrière, ouvert sur une nouvelle terrasse aménagée sur la toiture plate du volume annexe;
 - Les aménagements proposés par la demande peuvent s'envisager au regard du respect des normes d'habitabilité et de la qualité des espaces proposés;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - En ce qui concerne l'extension :
 - Le projet propose d'effectuer une extension en façade arrière du premier et du second étage afin de proposer un espace de vie de qualité pour les appartements;
 - Ces étages seront plus profonds de 3,14 mètres;
 - Ce nouveau volume s'aligne en hauteur à l'annexe existante créant ainsi une seule surface de toiture plate;
 - Cette extension peut s'envisager car elle contribue à l'amélioration du confort des nouveaux appartements et n'engendre aucune nuisance au voisinage;
 - En ce qui concerne les terrasses :
 - L'escalier existant, liant la terrasse implantée au rez-de-chaussée au niveau du jardin, sera démolie afin préserver l'intimité des habitants situé à l'entre sol;
 - La terrasse existante (17m²), située au premier étage, sera réduite à 6m² et une nouvelle terrasse de 6,50m² sera aménagée au second étage;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - En ce qui concerne la cour :
 - La cour, aménagée au rez-de-chaussée, en façade arrière, sera agrandie de 2 mètres de profondeur;

- Un escalier en gradin sera aménagé le long de la cour afin de monter au niveau du jardin;
 - Cette cour est accessible par l'appartement situé au rez-de-chaussée;
- En ce qui concerne les terrasses :
 - Une terrasse (6m²) sera aménagée au premier étage afin de d'offrir un espace extérieur à l'appartement; Elle s'aligne à la façade arrière de l'annexe;
 - Une seconde terrasse (6,50 m²) sera aménagée au deuxième étage afin de d'offrir un espace extérieur à l'appartement; Elle s'aligne à la façade arrière de l'annexe;
 - Une terrasse (11 m²) sera été aménagée sur la toiture plate du volume annexe; un recul de 1,90 mètre sera effectué sur la partie dépassant le mur mitoyen afin de respecter le Code civil concernant les vues directes;
 - Toutefois, ce recul est insuffisant afin de respecter l'article du Code civil ; de plus, cet espace sera aménagé en bac à plantes, ce qui ne peut être autorisé car cela constitue un obstacle pour le voisin en terme de vue et de luminosité; il y a lieu d'effectuer un reculer la terrasse de 1,90m afin de respecter le Code civil et d'aménager une toiture verte non accessible;
 - La demande ne propose pas de finition paysagère pour le reste de la toiture plate, il y a lieu d'aménager une toiture verte non accessible sur toute la partie non occupée par la terrasse;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le garage situé au rez-de-chaussée sera utilisé pour le stationnement de la mobilité douce, vélos et poussettes;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La façade avant restera inchangée;
 - La façade arrière sera repeinte en blanc et de nouvelles baies avec des châssis en bois peints en blancs seront placées aux étages afin de conserver l'homogénéité architecturale de la maison;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - La demande propose de diviser la maison unifamiliale en trois appartements;
 - Cette division peut s'envisager car les appartements proposés respectent les normes d'habitabilité;
 - Le garage existant est maintenu et par ailleurs, les lieux sont bien desservis par les transports public (tram 7 et bus 38 de la STIB, bus W et 365 du TEC et ligne 136 de De Lijn);

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);
 - Cette maison présente un intérêt artistique, esthétique, historique et urbanistique;
 - Aucune modification ne sera effectuée sur la façade avant;
 - Les modifications effectuées en façade arrière respectent la typologie architecturale de la maison;

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

- reculer la terrasse située sur la toiture plate du volume annexe de 1,90m par rapport au voisin de gauche;
- aménager une toiture verte non accessible sur le reste de la toiture plate du volume annexe;
- aménager les espaces communs au rez-de-chaussée;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que les espaces communs et ta terrasse située au niveau des combles;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet modifié respecte le Code civil et propose un aménagement des espaces communs;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/10/2021
objet n° 04

Dossier 16-45800-2021 - Enquête n° 210/21

Demandeur : Monsieur Correa Andres

Situation : Rue des Bigarreux 4

Objet : isoler et modifier la pente de la toiture, intégrer deux lucarnes et aménager les combles d'une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45800-2021 introduite en date du 17/03/2021 par Monsieur Correa Andres;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler et à modifier la pente de la toiture, à intégrer deux lucarnes et à aménager les combles d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue des Bigarreux, 4;

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° 66 "Château d'OR - Bourdon - Bigarreux" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 05/02/2015 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 :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit "*§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal*", en ce que l'isolation de la toiture implique une petite rehausse du niveau du faîte et dépasse le niveau du faîte de la maison mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/09/2021 au 30/09/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation.

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

17/03/2021 : dépôt de la demande;

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

16/09/2021 au 30/09/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/10/2021 : 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 comme un quartier essentiellement résidentiel;
- La parcelle, sur laquelle porte la demande se compose :
 - d'une zone de recul aménagée en jardinet et qui accueille les chemins d'accès au garage;
 - d'une zone de retrait latérale végétalisée qui accueille le chemin d'accès piéton vers l'entrée de l'habitation;
 - d'un jardin accueillant une terrasse et un chemin en dalle de pierre situé 1,68m plus bas que la terrasse;
- La maison n°4 sur laquelle porte la demande :
 - se caractérise comme une habitation à 3 façades jumelée à l'habitation existante voisine de droite (n°6);

- présente un gabarit rez+1+Toiture à versants et une typologie architecturale qui se compose d'un parement de façades en briques, d'une toiture recouverte de tuiles rouge à trois versants et de châssis en bois brun;
- dispose de ses espaces de vie au rez-de-chaussée et de ses espaces de nuit au 1^{er} étage;
- comporte un volume sous toit qui n'est pas réellement exploitable;
- La maison de droite (n°6) présente un gabarit et une typologie architecturale similaires à l'habitation, objet de la demande;

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

- L'isolation de la toiture et la modification de la pente du versant latéral de la toiture en vue d'y aménager une chambre et une salle de bain supplémentaire;
- L'intégration de deux lucarnes dans la nouvelle toiture : une en façade avant et une en façade arrière;

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

en matière de programme :

- Le projet améliore les qualités de cette habitation en offrant une chambre parentale avec salle de bain à cette petite habitation;

en matière d'implantation et de gabarit :

- La maison étant une maison d'about, l'inclinaison des versants avant et arrière étant conservés, la modification proposée de l'inclinaison du versant latéral peut s'envisager. En effet :
 - Cette modification n'entraîne aucune incohérence par rapport au cadre bâti environnant dont de nombreuses maisons d'about présentent des toitures à inclinaisons variées;
 - Les versants avant et arrière restent dans l'alignement des versants de la maison mitoyenne de droite;
- La construction de lucarnes permettra d'augmenter la hauteur sous-plafond et d'apporter plus de lumière naturelle dans les nouveaux espaces;
- Cependant la lucarne en façade avant porte atteinte à la typologie architecturale de la maison, en ce qu'elle est trop imposante :
 - Elle éclaire une salle de bain assez vaste, ce qui entraîne une largeur de lucarne importante qui est implantée fort proche de la limite mitoyenne de droite;
 - Elle présente une baie plus grande en hauteur et en largeur que les baies des étages inférieurs ce qui inverse la hiérarchie des niveaux;
 - La dimension de la lucarne est trop imposante et doit dès lors être revue plus en adéquation avec les baies des étages inférieurs;
 - Elle présente un cadre de 30 cm d'épaisseur et une fenêtre composée de trois divisions de châssis d'une hauteur supérieure aux hauteurs des fenêtres des étages inférieurs;
 - Le cadre de la lucarne est trop imposant en façade avant et la division choisie pour la nouvelle fenêtre ne s'intègre pas au langage architectural de la maison : il y a lieu de revoir la division du châssis;
 - Afin d'apporter plus de légèreté en façade avant, il y a lieu d'effectuer un recul de la lucarne de 60 cm par rapport au plan de façade et d'éventuellement créer une battée « en biseau », ce qui diminuera la largeur du contour visible de la lucarne;

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 au RRU :

- L'isolation de la toiture est une démarche écologique à encourager;
- La différence de niveau est limitée à quelques centimètres;
- L'ensemble des toitures composant ce tronçon de voirie présentent des hauteurs de faîtes non alignés et le projet s'intègre parfaitement dans son environnement en ce qui concerne la hauteur globale de sa toiture;

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

- modifier la lucarne en façade avant:
 - en réduisant sa hauteur et sa largeur en adéquation avec les baies des étages inférieurs,
 - en effectuant un recul significatif de la lucarne par rapport au plan de façade,
 - en revoyant la division du châssis,
 - en diminuant l'impact visuel du contour de la lucarne par le profilage de la battée « en biseau »,

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'elle ne concerne qu'une modification de lucarne;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés;

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 ,article n°6 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/10/2021
objet n° 05

Dossier 16-45917-2021 - Enquête n° 216/21

Demandeur : S.A. VADEC Invest - Madame Valérie Decroix

Situation : Rue Vanderkindere 309

Objet : mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en immeuble de rapport

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45917-2021 introduite, en date du 12/05/2021, par la S.A. VADEC Invest - Madame Valérie Decroix;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser une maison unifamiliale en immeuble de rapport sur le bien sis rue Vanderkindere, 309;

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

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 la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/09/2021 au 30/09/2021 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 :

12/05/2021 : dépôt de la demande;

02/07/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/07/2021: réception des compléments;

14/07/2021 +1j (à calculer) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

09/09/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

16/09/2021 au 30/09/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 16/09/2021 et émis le 27/09/2021 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 implanté en ordre fermé, composé de maisons mitoyennes;
- Dans ce quartier, l'immeuble mixte de commerce et de logements sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement, proche de l'angle que forment la rue Vanderkindere et la rue Édith Cavell;
- Il présente un gabarit R + 3 (bel-étage) + toitures à versants; l'affectation de l'immeuble est mixte avec un commerce au rez-de-chaussée et des logements aux étages supérieurs; il s'agit de deux logements à une chambre et d'un duplex à une chambre;
- Les logements bénéficient d'un accès distinct du commerce;
- L'immeuble s'implante sur une petite parcelle étroite de 73 m² et occupe l'entièreté de celle-ci au niveau du sous-sol, du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage;
- Aucune demande de permis n'a été introduit afin d'effectuer les travaux de transformation ou bien de division dans l'immeuble;
- Lors de la Commission de Concertation, l'architecte nous a informé que la division daterai de 2000;

- L'immeuble présente une hauteur de toiture plus importante que les toitures voisines, elle dépasse le voisin de droite ainsi que le voisin de gauche;
- La maison de droite (n°307) s'implante sur une parcelle plus grande et plus large que la parcelle concernée par la demande, elle présente un gabarit R + 2 + toiture à versants;
- La maison de gauche (n°311) présente un gabarit R + 2 + toitures à versants, il s'agit d'un immeuble mixte implanté à l'angle de la rue Vanderkindere et de la rue Édith Cavell;

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

- Mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en immeuble de rapport;
- Réaménager l'intérieur des appartements afin de respecter les normes d'habitabilité actuelles;

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

- La maison unifamiliale présentait déjà une affectation mixte, composée d'un commerce au rez-de-chaussée et d'un logement aux étages;

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

- La demande vise à mettre en conformité la division du logement en trois studios;
- L'aménagement proposé répond aux prescrits du Règlement Régional de l'Urbanisme et au bon aménagement des lieux;
- Toutefois, l'aménagement des studios ne répond pas au bon aménagement des lieux;
- De plus, la verrière aménagée en toiture ne respecte pas le Code civil, il y a lieu de supprimer cette verrière afin d'avoir une lecture plus claire de la volumétrie existante et de Code civil;
- Les enseignes, placées sur la façade avant ne sont pas conforme à la réglementation en vigueur, c'est à dire au titre VI du Règlement Régional de l'Urbanisme et du Règlement Communal d'Uccle concernant les enseignes et publicité; il y a lieu de les retirer ou bien de les mettre en conformité ;

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

- en matière de programme :
- Le projet propose de conserver l'affectation mixte de la maison, située dans un front bâti qui bénéficie d'un liseré de noyau commercial du PRAS;
- Trois studios seront aménagés dans les étages supérieurs de la maison ;
- Bien les normes d'habitabilité sont respectées, les studios proposé par la demande présentent un aménagement peu qualitatif ;il y a lieu de revoir l'aménagement intérieur des studios afin de respecter le bon aménagement des lieux en inversant le débarras et la toilette afin d'éviter d'avoir la porte de la toilette qui s'ouvre sur la cuisine ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- Aucune modification ne sera effectuée sur le gabarit existant;
- Toutefois la verrière aménagée en toiture est vitrée avec un pan oblique dirigé vers la mitoyenneté de droite et s'implante partiellement à moins de 1,90 mètre de cette limite mitoyenne, ce qui ne respecte pas l'article 678 du Code civil concernant les vues directes;
- De plus, il existe déjà une densification importante en intérieur d'îlot;
- Considérant la promiscuité entre les éléments bâtis à l'angle que forme la rue Vanderkindere et la rue Édith Cavell, il y a lieu de supprimer cette verrière;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- La parcelle ne présente pas d'espace extérieur, ni de jardin;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- Le projet ne prévoit pas d'espace de stationnement, ni de local de vélo, ce qui ne respecte l'article 17 du Titre II du Règlement Régional de l'Urbanisme;
- Le bien sur lequel porte la demande est cependant situé à ± 350 mètres de l'arrêt « Churchill » de la STIB (lignes de tram 3 et 7) et la ligne de bus 60 parcourt la rue Edith Cavell;
- *Villo !* (rond-point Churchill) et *Cambio* (Cavell-Montjoie) desservent le quartier;
- en matière d'enseignes et de publicités:
- Les enseignes, placées sur la façade avant ne sont pas conforme à la réglementation en vigueur, c'est à dire au titre VI du Règlement Régional de l'Urbanisme et du Règlement Communal d'Uccle concernant les enseignes et publicité;
- A savoir que les enseignes et publicités sont des aménagements à durée limitée;
- Il y a lieu de les retirer ou bien d'effectuer une mise en conformité, cette demande de permis ne concerne donc que la mise en conformité de la division des logements;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquêtes :

- Gabarit de l'immeuble :
- 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 - en ce que trois logements seront aménagés dans la maison :
 - Aucune modification d'aménagement ne sera effectuée au sous-sol; la majeure partie de celle-ci contiendra des espaces de stockage pour le commerce situé au rez-de-chaussée et l'autre partie contiendra les espaces techniques pour les logements;
 - Aucune modification ne sera effectuée au rez-de-chaussée, qui conservera son aménagement et son affectation commerciale;
 - Aucune modification ne sera effectuée à l'entresol qui conservera le bureau accessible que par le commerce et par l'escalier principal;
- L'appartement (une chambre) existant, aménagé au premier étage, présente :
 - des espaces étroits qui ne respectent pas le Règlement Régional de l'Urbanisme
 - un mauvais agencement des espaces (passer par la salle de bain afin d'accéder à la chambre);
- Le projet prévoit de transformer cet appartement en un studio qui présente un meilleur agencement des espaces et respecte les prescrits du Règlement Régional de l'Urbanisme;
- L'appartement aménagé au 2^{ème} étage sera également transformé en studio afin de respecter les prescrits du Règlement Régional de l'Urbanisme;
- Le duplex à une chambre aménagée au 3^{ème} étage et sous les combles sera réaménagé afin de respecter les normes d'habitabilité actuelles;
- Bien les normes d'habitabilité sont respectées, les studios proposés par la demande sont une amélioration de la situation existante, toutefois, ils présentent un aménagement peu qualitatif ;
- Il y a lieu de revoir l'aménagement intérieur des studios afin de respecter le bon aménagement des lieux en inversant le débarras et la toilette afin d'éviter d'avoir la porte de la toilette qui s'ouvre sur la cuisine ;

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

- supprimer la verrière aménagée en toiture;
- revoir l'aménagement intérieur des studios en inversant la toilette et le débarras;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que l'aménagement intérieur et le gabarit de la maison;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet modifié améliore l'aménagement intérieur et le gabarit de la maison;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/10/2021
objet n° 06

Dossier 16-45881-2021 - Enquête n° 203/21

Demandeur : Monsieur Jean-Philippe Wertz et Madame Stéphanie Leppert

Situation : Rue Papenkasteel 25

Objet : mettre en conformité des actes et travaux datant de la construction du bien et agrandir une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45881-2021 introduite, en date du 23/04/2021, par Monsieur Jean-Philippe Wertz et Madame Stéphanie Leppert;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité des actes et travaux datant de la construction du bien et agrandir une maison unifamiliale sur le bien sis Rue Papenkasteel 25;

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°7 - Implantation d'une construction isolée qui prescrit "Hors sol, la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins", en ce que la construction annexe est implantée à moins de 70cm de la limite parcellaire de droite;
 - non-respect de l'article n°12 - aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral qui prescrit "L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif", en ce que la construction de cette annexe, à moins de 70cm de la limite parcellaire ne peut favoriser le maintien et/ou le développement de la flore;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée 13/09/2021 au 27/09/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *craintes concernant le relèvement de la toiture existante (actuellement en pente) à la verticale, et l'induction d'une perte de luminosité pour la maison voisine et ce d'autant plus la nouvelle teinte noire de la toiture;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

23/04/2021 : dépôt de la demande;

17/05/2021 et 30/06/2021 : accusés de réception d'un dossier incomplet;

02/09/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

13/09/2021 au 27/09/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, formé essentiellement de maisons unifamiliales avec jardin;
- Dans ce quartier, la rue Papenkasteel présente bien ces caractéristiques, alliées au fait qu'elle est en forte pente;
- Le bien sur lequel porte la demande est une maison unifamiliale construite dans les années 1920, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-892-1924;
- Au regard de la situation de fait, le bien présente des différences qui semblent dater de la construction du bien;
- Le jardin est largement végétalisé avec plusieurs arbres en fond de parcelle et un arbre proche de la façade arrière et comporte un accès carrossable, composé de bandes dallées au droit des roues, au niveau du recul latéral de gauche afin de rejoindre le garage/cave accessible depuis l'arrière de la maison;
- Les maisons environnantes comportent les mêmes caractéristiques patrimoniales et de gabarit et semblent dater de la même époque;

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

- L'ajout d'une annexe en façade latérale droite et en façade arrière, dont le gabarit est variable entre 1 et 2 niveaux, en bardage bois de teinte noire, toiture plate en EPDM et nouvelles menuiseries en aluminium de teinte noire;
- La construction d'un volume à toiture plate sur le pan de toiture en façade latérale droite avec recouvrement en bardage bois de ton noir;
- Le réaménagement spatial de tous les niveaux avec modifications structurelles;
- La modification de l'œil de bœuf au niveau de la façade arrière par une large baie vitrée en aluminium de teinte noire;
- La modification d'une baie en façade latérale droite;
- Le remplacement de l'ensemble des menuiseries par de l'aluminium de ton noir;
- Le remplacement de la couverture en tuiles de teinte rouge-brun par des tuiles de teinte noire;
- La pose d'un portail en bois de teinte noire d'une hauteur d'1,80m, en remplacement du portail bas existant;

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

- Le programme prévoit d'une part la mise en conformité d'actes et travaux datant de la construction de la maison, à savoir :
 - Le plan non orthogonal de la bâtisse;
 - Le positionnement de l'escalier extérieur latéral qui suivant les plans est situé en façade arrière;
 - Le pan de la toiture, en façade latérale droite, englobe l'escalier extérieur;
 - Les baies au niveau de l'oriel en façade avant;
 - Modifications au niveau du cloisonnement intérieur;
- D'autre part, la demande porte également sur la rénovation et l'agrandissement de cette habitation unifamiliale;

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

- Bien qu'une extension puisse être envisagée, celle-ci doit se faire dans le respect du patrimoine, du contexte urbain environnant et du bon aménagement des lieux;

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

- en matière de programme :
 - l'ensemble des actes et travaux qui diffèrent de la situation existante de droit, sont minimes, ne comportent pas de dérogations par rapport à la réglementation en vigueur à l'époque de la construction de la maison et peuvent de ce fait, être mis en conformité;
 - la maison conserve un programme de maison unifamiliale;
 - l'aménagement des combles permet de créer un espace parental avec une chambre supplémentaire et propose de ce fait un programme de 3 chambres de belles dimensions et aisément aménageables;
 - le réaménagement spatial des différents niveaux ainsi que l'ouverture de la dalle du rez-de-chaussée sur le rez-de-jardin, permet une intercommunication des différents espaces utilisés comme pièces de jour;
- en matière d'implantation et de gabarit :

- le volume construit en toiture, s'apparente à une lucarne mais ne comporte aucun vitrage, hormis un lanterneau sur la toiture en EPDM et ne sert qu'à la construction d'un escalier afin de rejoindre le niveau des combles;
- bien que ce volume reste limité aux côtes maximales prévues par le Règlement Régional d'Urbanisme, il reste anecdotique au sein de cette toiture dont les proportions ont été au moment de sa construction, harmonieusement étudiées;
- considérant, que ce volume n'a aucun intérêt par rapport à l'aménagement du niveau sous-combles et que la communication verticale peut être revue, il y a lieu de significativement le réduire et limiter son impact ;
- l'extension en façade arrière, peut quant à elle être envisagée, pour autant qu'elle se limite au développement de la façade arrière uniquement et sans déborder latéralement;
- en ce qui concerne le traitement des toitures plates, l'EPDM en finition étant peu esthétique, il y a lieu de proposer une finition telle qu'une végétalisation des toitures plates ou la pose de gravier;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande ne prévoit aucune modification des abords et le jardin et les zones de recul sont largement végétalisés et comportent des aménagements paysagers;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - suite à la suppression du garage/cave, accessible depuis l'arrière de l'habitation, l'accès carrossable ne peut être maintenu ni les emplacements de parcage. De ce fait, il y a lieu de restituer l'entièreté de la zone de recul latéral pour une végétalisation ainsi que la pérennisation de la flore;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la citerne existante est maintenue en place;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la teinte noire proposée, tant au niveau des extensions, du recouvrement de toiture que des menuiseries, n'est pas compatible avec la typologie du bien;
 - d'autant plus, les volontés actuelles, autant régionales que communales de limiter le réchauffement des intérieurs d'îlot et de ce fait, inviter à limiter les grandes surfaces de teinte foncées;
 - la suppression de l'œil-de-bœuf, au niveau de la façade arrière, ainsi que les modifications au niveau de la façade au niveau des combles, peuvent être envisagés, pour autant le maintien du matériau du pignon existant, afin de ne pas surmultiplier les impacts de trop nombreux matériaux ;
 - il est à noter que ces modifications, au niveau de l'étage des combles, permet de proposer un apport significatif en éclairage pour l'aménagement de l'étage parental;

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

- dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) et dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
 - la situation de fait d'un escalier extérieur à moins d'1m de la limite parcellaire de droite peut être acceptable, considérant qu'il s'agit d'une construction ouverte dont l'impact reste limité uniquement au rez-de-chaussée et sur une profondeur limitée. Cette construction latérale existante en situation de fait et datant vraisemblablement de la construction de la villa, peut être mise en conformité;
 - la suppression de cet escalier au profit d'une construction fermée, englobant un large escalier ainsi qu'un local vélo, réduit encore le recul latéral et le porte à seulement 70cm et ce sur une profondeur d'environ 7,50m, ne permet pas de garantir le maintien d'une flore en zone de recul latéral et constitue un espace résiduel non accessible;
 - il est également à noter que cette extension est susceptible d'impacter fortement le bien situé sur la parcelle voisine de droite, considérant que la bâtisse qui y est implantée est également située à environ 1,40m de cette limite parcellaire, portant le recul entre les deux constructions à moins de 3,50m, ce qui ne permet pas de répondre au bon aménagement des lieux et de garantir une distance appropriée;
 - de ces faits, il y a lieu de maintenir le volume latérale tel qu'en situation existante, quitte à prévoir uniquement une fermeture vitrée au niveau des baies et renoncer à toute surépaisseur et extension ;

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) :

- Au regard de la typologie architecturale du bien significative des années 1920, de par ses éléments de décors, tant au niveau du traitement de la brique, des colonnades en bois que de ses divisions et matériaux au niveau des châssis, le remplacement de ces derniers, ainsi que de la porte d'entrée par des châssis et porte en aluminium de teinte noire, constitue une perte en terme de valeur patrimoniale;
- Il est également à considérer, l'ensemble des extensions en bois de teinte noire, et le remplacement du recouvrement de toiture par des tuiles de teinte noire, qui assombrissent davantage et suppriment définitivement les principaux éléments de décors particuliers à l'architecture du début du XX^{ème} siècle;
- De ces faits, bien que l'extension puisse être envisagée en bois, matériau pérenne et intégré dans le contexte environnemental, la teinte proposée doit être comprise entre le clair et le moyen, le recouvrement en toiture doit être restitué à l'identique suite à sa rénovation et en harmonie dans le contexte bâti environnant avec des tuiles de teinte rouge-brun et les menuiseries, y compris la porte d'entrée, les colonnes et châssis doivent être également restitués à l'identique, à savoir en bois de ton blanc et en conservant les divisions initiales;

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

- Limiter significativement les dimensions du volume en toiture, en proposant par exemple une toiture en pente ;
- Conserver le volume existant en façade latérale et, dès lors, maintenir l'escalier extérieur tel qu'en situation existante, ou fermer le volume par des fenêtres et/ou des baies vitrées sans modifier la distance avec la limite mitoyenne;
- intégrer l'agrandissement de baie dans les combles, dans le pignon tel qu'existant, sans modifier le matériau ;
- traiter les toitures plates en toiture végétalisées de type extensive ou proposer une finition de gravier;
- renoncer à la tonalité noire pour les bardages en bois et proposer soit une teinte naturelle soit une teinte claire;
- proposer un remplacement des menuiseries existantes (portes, châssis, boiseries et colonnes) à l'identique, à savoir en bois, de teinte blanche ou naturelle et dans les divisions originelles;
- remplacer le recouvrement de toiture à l'identique, à savoir des tuiles de ton rouge-brun;

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 dimensions d'extensions, de teintes et de finition de toiture;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la lecture du patrimoine doit être conservée;
- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que l'extension latérale doit être supprimée;

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 refus des dérogations 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 20/10/2021
objet n° 07

Dossier 16-45415-2020 - Enquête n° 208/21
Demandeur : Monsieur Quentin Doumier
Situation : Avenue du Feuillage 6
Objet : Transformer une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45415-2020 introduite en date du 20/07/2020, modifiée (documents indicés C et datés du 18/06/2021) en application de l'article 126/1 §6, par Monsieur Quentin Doumier;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale sur le bien sis avenue du Feuillage, 6;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°20 (AR du 22/06/1982) et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect du point n°1.3 qui prescrit "*Implantation*", en ce que le projet ne prévoit plus d'isolation complète de l'habitation, mais il prévoit la mise en conformité d'une cheminée qui n'apparaît pas en situation de droit mais qui apparaît en situation existante/projetée. Cette cheminée entraîne une réduction ponctuelle de la distance de recul latéral entre la limite mitoyenne et l'habitation à 3,60 m au lieu de minimum 4 m comme prescrit dans le PPAS 20 BIS « Quartier du Fort Jaco ». Dans la 1^{ère} version du projet, l'isolation de 17 cm réduisait quant à elle à 3,83 m toute la distance de recul latéral;
 - non-respect du point n°1.6 qui prescrit la « *Toiture* », en ce que le projet prévoit des lucarnes de 3,98 m et 2,77 m de largeur dépassant le maximum d'1,50 m prescrit par le plan particulier d'affectation du sol;
 - non-respect du point 1.9 qui prescrit les « zones de jardin » en ce que le projet prévoit l'extension de la terrasse;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/09/2021 au 30/09/2021 inclus et l'absence de réclamation ou d'observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

20/07/2020 : dépôt de la demande;

08/09/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/09/2020: réception des compléments;

08/11/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

15/10/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/12/2020 au 24/12/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/01/2021 : séance publique de la Commission de concertation et avis favorable conditionnel émis en présence du représentant du Fonctionnaire Délégué;

MODIFICATION DE LA DEMANDE SUITE À UN AVIS CONFORME ET DECISION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ

18/05/2021: envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

09/08/2021: dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

08/09/2021 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade des mesures particulières de publicité - avec supplément de délai de 160 jours;

16/09/2021 au 30/09/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/10/2021 : 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 comme un quartier résidentiel composé de villas isolées;
- Dans ce quartier, l'avenue du Feuillage se présente comme une voirie densément végétalisée et isolée de l'avenue du Fort Jaco et de la chaussée de Waterloo toute proche;
- La parcelle sur laquelle porte la demande :
 - présente une déclivité de telle sorte que le niveau de terrain augmente depuis la zone de recul vers le jardin;
 - présente, en fonction de cette déclivité, une zone de recul située en contrebas de l'habitation accueille un escalier menant à l'entrée principale de cette dernière;
 - la zone de recul, bénéficiant d'un aménagement paysager, comporte également une rampe de garage;
 - les aménagements existants de la zone de recul sont conformes à la situation existante de droit, et les chemins d'accès (menant au garage et à l'habitation) sont en casson de grès, et des chemins d'accès sont également aménagés dans les zones de retrait latéral;
 - se compose aussi d'un jardin accueillant une terrasse attenante à l'habitation; ce jardin est notamment planté de plusieurs arbres à haute tige en fond de parcelle et le long de la limite mitoyenne avec le voisin n°4, dont deux sapins;
- L'immeuble n°6 sur lequel porte la demande :
 - se caractérise comme une maison unifamiliale de type villa;
 - s'implante en retrait de l'alignement, dans un gabarit rez+T;
 - dispose d'une extension au rez-de-chaussée et au niveau de la cuisine, celle-ci n'ayant pas l'objet d'une demande de permis;
 - présente des façades revêtues d'un enduit blanc ce qui diffère de la situation existante de droit (mur badigeonné ocre clair); de la végétation recouvre également une partie des façades avant et arrière;
 - est couverte d'une toiture de tuiles rouges conformément à la situation existante de droit, cette toiture comportant également d'une lucarne en façade arrière et d'une lucarne en chien-assis en façade avant, ce qui diffère de la situation existante de droit; les joues des lucarnes sont revêtues d'ardoise de fibre-ciment;
 - présente des modifications apportées par rapport à la situation de droit au niveau des caves, qui ont été agrandies et qui s'étendent sous une plus grande partie de l'habitation;
 - présente des baies en façade arrière qui ont également été modifiées par rapport à la situation existante de droit;
- La maison de droite (n°8) :
 - se caractérise comme une habitation jumelée avec celle sise au n°10;
 - présente un gabarit rez+1+T;
 - est revêtue d'un parement similaire à celui de l'habitation, objet de la demande;
 - est couverte d'une toiture revêtue de tuiles noires, présentant des lucarnes sur chaque pan de toiture;
 - dispose également d'une rampe de garage aménagée dans la zone de recul;
- La maison de gauche (n°4) :
 - se caractérise comme une habitation jumelée avec le n°2A;
 - présente un gabarit rez+1+T et des façades parementées de briques rouges, la toiture étant réalisée en tuiles rouges;

Considérant que la demande modifiée - indice C - daté du 18/06/2021 propose les actes et travaux suivants :

Différentes modifications ont été apportées par rapport au projet initial :

- Le projet prévoyait l'isolation complète par l'extérieur de l'habitation. Le projet modifié ne prévoit plus d'isolation complète;
- Le projet modifié ne prévoit plus d'extension au niveau rez-de-chaussée du côté du jardin en vue d'y accueillir une plus grande cuisine;
- Le réaménagement intérieur des espaces de vie;
- La création de deux lucarnes en façades avant et arrière. Le projet modifié prévoit de réduire leurs largeurs;
- La modification des matériaux et de la teinte de la toiture. Le projet modifié ne prévoit plus de les modifier;
- La modification de la typologie architecturale en ce qui concerne le nombre et la dimension des châssis;
- La modification du soubassement en pierre bleue. Le projet modifié ne prévoit plus de modifier ce soubassement;
- La régularisation de la cheminée présente en façade sud-est;

Considérant que la demande indice C - daté du 18/06/2021 se caractérise comme suit :

- Le programme initial consistait en la création d'une 4^{ème} chambre, la fonction d'habitation unifamiliale étant conservée. Le projet modifié conserve la fonction d'habitation mais ne prévoit plus la création d'une chambre supplémentaire;
- Le volume bâti était modifié du fait de l'isolation de l'ensemble de l'habitation et de la création de deux lucarnes en façades avant et arrière. Le projet modifié concerne la création de deux nouvelles lucarnes mais il ne prévoit plus d'isoler l'habitation;
- La typologie architecturale du projet modifié est modifiée par la création de deux lucarnes en façades avant et arrière et la modification des dimensions et du nombre de baies comme dans le projet initial. Toutefois, le projet modifié ne prévoit plus la modification de la teinte et des matériaux de la toiture;
- Deux portillons pourvus de haies et de clôture sont prévus au droit des chemins existants dans les zones de retrait latéral dans le projet initial et dans le projet modifié;

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

- De manière générale, les modifications apportées par rapport au projet initial tendent à réduire les dérogations au PPAS et à limiter les interventions de transformation de l'habitation;
- Considérant que le projet répond en partie aux conditions émises lors de la commission de concertation du 13/01/2021 en ce qui concerne le traitement architectural de l'habitation, la présence des deux sapins dans le jardin, la réduction de la largeur de la lucarne en façade arrière à celle de la chambre 1 et la suppression de la dérogation à l'éclairage naturel de la chambre 2; il y a donc lieu d'accorder les dérogations liées à l'implantation, la largeur de la lucarne arrière, ainsi que la hauteur sous plafond en sous-sol;
- Considérant que, toutefois, la condition de la commission de concertation du 13/01/2021 visant à réaménager les espaces habitables de l'étage afin que les chambres puissent bénéficier de l'éclairage naturel des lucarnes et limiter les dérogations à la norme d'éclairage naturel n'a pas été complètement respectée;
- Considérant que le projet modifié permet de réduire les 3 dérogations à l'éclairage initialement sollicitées à une seule pour la chambre 3;
- Considérant que la création de cette lucarne en façade avant permet l'aménagement d'une salle de bain de qualité, bénéficiant d'une hauteur sous plafond suffisante, ce qui tend à améliorer les conditions d'habitabilité de cette salle de bain;
- Considérant que la chambre 3 ne bénéficie toujours pas du taux d'éclairage requis par le RRU mais que la chambre présente des dimensions anormalement grandes dans la mesure où elle se compose également d'un bureau. Cette chambre bénéficie d'une lumière sud permettant un éclairage qualitatif, le bureau pouvant être séparé de la chambre et ainsi supprimer la dérogation à l'éclairage naturel;
- Considérant donc que la dérogation à l'éclairage peut être accordée pour la chambre 3;
- Considérant que la dérogation à la terrasse du rez-de-chaussée n'a pas d'incidence sur le jardin ni sur les propriétés voisines et peut être accordée;

Considérant que la demande indice C - daté du 18/06/2021 suscite les considérations particulières suivantes :

- Dérogations au Titre II du RRU :

Dérogation à l'art. 10 :

- Cette dérogation concerne l'éclairage naturel de la chambre 3 uniquement dans la mesure où la chambre 4 a été supprimée et une nouvelle fenêtre dans le plan du versant de toiture dans la chambre 2 a été installée dans le projet modifié, ce qui supprime pour ces dernières la dérogation à l'éclairage naturel;
- Ce déficit d'éclairage pour la chambre 3 s'envisage au regard du type de lumière dont elle bénéficie et du fait que le bureau présent dans la chambre peut être isolé du reste de la chambre et supprimer la dérogation à l'éclairage ;
- en matière de programme :
- le réaménagement intérieur de l'habitation sans l'ajout d'une chambre sous-comble dans le projet modifié conserve la fonction d'habitation unifamiliale du bien;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- le projet modifié ne prévoyant plus d'isolation de l'habitation ni d'extension au rez-de-chaussée mais conservant l'augmentation des dimensions de la terrasse donnant sur le jardin comme dans le projet initial, l'implantation et le gabarit sont réduits par rapport au projet initial;
- le projet modifié prévoit la régularisation de la cheminée présente en situation existante en façade sud-est. Celle-ci entraîne une dérogation au PPAS mais elle ne porte pas préjudice à la zone de retrait de latéral et à l'habitation voisine en raison de ces dimensions réduites;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- le projet ne modifie pas les abords de l'habitation ni le couvert végétal de la parcelle sauf qu'il prévoit une légère réduction de la zone de cours et jardin en raison de l'augmentation des dimensions de la terrasse arrière;
- le projet modifié maintient l'ensemble de la végétation présente sur le site en ce compris les deux Thuya présents sur le long de la limite mitoyenne sauf la suppression de trois arbustes en zone de recul latéral, le long des chemins d'accès;
- Le plan d'implantation présente une erreur de terminologie (Serinca) concernant les deux Thuya présents le long de la limite mitoyenne
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- le projet modifié ne modifie pas le garage existant;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- le projet modifié ne modifie pas la citerne d'eau de pluie existante;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
- le projet modifié préserve en grande partie le caractère typologique de l'habitation en y ajoutant et en modifiant certaines ouvertures de baies en façades sans toutefois en déséquilibrer la lecture. Les conditions de la commission de concertation du 13/01/2021 ont été respectées pour ce point;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'article 126§11 du CoBAT : dérogation à un PPAS :
- non-respect du point n°1.3 qui prescrit "Implantation", en ce que le projet ne prévoit plus d'isolation complète de l'habitation, mais il prévoit la mise en conformité d'une cheminée qui n'apparaît pas en situation de droit mais qui apparaît en situation existante/projetée. Cette cheminée entraîne une réduction ponctuelle de la distance de recul latéral entre la limite mitoyenne et l'habitation à 3,60 m au lieu de minimum 4 m comme prescrit dans le PPAS 20 BIS « Quartier du Fort Jaco ». Dans la 1^{ère} version du projet, l'isolation de 17 centimètres réduisait quant à elle à 3,83 m toute la distance de recul latéral. Cette cheminée ne présente pas de préjudice pour la zone de retrait latéral ni pour le voisin;
- non-respect du point n°1.6 qui prescrit la « Toiture », en ce que le projet prévoit des lucarnes de 3,98 m et 2,77 m de largeur dépassant le maximum d'1,50 m prescrit par le plan particulier d'affectation du sol. Le projet modifié réduit de manière significative la largeur de ces lucarnes et offre à la chambre 1 et à la salle de bain une lumière et des vues qualitatives;
- non-respect du point 1.9 qui prescrit les « zones de jardin » en ce que le projet prévoit l'extension de la terrasse. Cette terrasse ne porte pas préjudice au jardin au regard des proportions généreuses dont il dispose;

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

- Préciser sur les plans le maintien des deux Thuya et non Serinca présents le long de la limite mitoyenne;

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

Avis FAVORABLE

- unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, point 1.3, point 1.6, point 1.9 et règlement régional d'urbanisme, article n°10 du Titre II.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/10/2021
objet n° 08

Dossier 16-45805-2021 - Enquête n° 211/21

Demandeur : Monsieur Thomas Daye

Situation : Avenue Achille Reisdorff 12

Objet : isoler la toiture par l'extérieur (méthode Sarking) par la mise en œuvre d'un isolant PIR de 12 cm et modifier le revêtement existant par une couverture en tuiles en terre cuite de couleur gris anthracite

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45805-2021 introduite en date du 19/03/2021 par Monsieur Thomas Daye;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler la toiture par l'extérieur (méthode Sarking) par la mise en œuvre d'un isolant PIR de 12 cm et à modifier le revêtement existant par une couverture en tuiles terre cuite de couleur gris anthracite sur le bien sis avenue Achille Reisdorff 12;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 14 - quartier du NEKKERSGAT approuvé par arrêté royal en date du AR du 11/07/1955 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°VI.4.4.2 qui prescrit "*Toitures : Les toitures des bâtiments principaux sont recouvertes de tuiles de terre cuite de teinte brun rouge ou en matériaux de même apparence. L'utilisation d'ardoises naturelles ou artificielles peut cependant être autorisée pour les brisis des toitures à la Mansart, les toitures annexes et pour la couverture des pignons aveugles*", en ce que le projet propose une couverture en tuiles de terre cuite couleur gris anthracite;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit "*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 l'isolation de la toiture engendre une rehausse par rapport aux niveaux des deux maisons mitoyennes;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/09/2021 au 30/09/2021 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 :

19/03/2021 : dépôt de la demande;

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

16/09/2021 au 30/09/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/10/2021 : 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 composé de petites maisons d'habitation, implantées par groupe de quelques unités;

- Le quartier est homogène par les gabarits, les toitures alignées, et l'épure des toitures par l'absence de quai générale de lucarnes en façade avant;
- Le bien est implanté en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Achille Reisdorff, dans son tronçon compris entre l'avenue Nekkersgat au Sud et la rue Egide Van Ophem au Nord;
- La plupart des maisons de ce tronçon de l'avenue présente une petite annexe à l'arrière. Par contre, la typologie des toitures est plutôt homogène (toitures à 2 versants);
- La maison sur laquelle porte la demande a subi des transformations qui ont fait l'objet d'une mise en conformité (dernier permis d'urbanisme délivré, n°16-41708-2014) et notamment, la création d'une annexe en façade avant, la création d'une importante lucarne en façade arrière, et des déblais dans le jardin afin d'agrandir la superficie de la terrasse, en contrebas de ce dernier;
- Ce dernier permis d'urbanisme de mise en conformité permet la construction de deux lucarnes, une en partie avant et une en partie arrière, et les lucarnes existantes ne correspondent pas à la situation autorisée;
- La maison de gauche n°10 a obtenu un permis d'urbanisme 16-41668-2014 pour la construction de deux lucarnes de 4 mètres de large en recul de 60 cm du plan des façades, avec comme motivation pour la lucarne en façade avant, « l'amélioration de l'intégration de la lucarne avant dans le respect de la typologie environnante, en optant pour une toiture en tuiles rouges, des joues de lucarnes en tuiles zinc prépatiné gris foncé, et des châssis métalliques gris anthracite »;
- Les lucarnes construites au n°10 et au n°12 en façade avant sont sensiblement les mêmes;

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

- L'isolation de la toiture et la hausse du niveau de son faite de 12 centimètres;
- La mise en place d'une nouvelle couverture de toiture en tuiles de teinte anthracite;

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

- Les dimensions des deux lucarnes sont conformes au permis 16-41668 délivré, ayant 4 mètres de large et implantées à 60 cm de recul;

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

En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :

- L'isolation de la toiture est une démarche à encourager;
- La hausse de 12 centimètres est limitée, ne sera que peu perceptible et peut s'envisager;

En ce qui concerne la dérogation au plan particulier d'affectation du sol :

- L'ensemble du quartier est constitué de maisons mitoyennes à toiture à versants en tuiles de teinte rouge/orange;
- Le projet propose le placement d'une couverture en tuile de teinte anthracite, ce qui ne peut s'envisager dans la cohérence paysagère du cadre bâti environnant;
- Il y a lieu de se conformer au prescrit du PPAS en la matière et de ne pas rompre l'harmonie de ce quartier;

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

- prévoir des tuiles de teinte rouge/orange pour la couverture de la toiture;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la teinte d'un matériau;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la légende doit être modifiée;

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

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des 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 la modification en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui l'impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol – article n° VI.4.4.2 et règlement régional d'urbanisme, article n°6 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/10/2021
objet n° 09

Dossier 16-45822-2021 - Enquête n° 214/21

Demandeur : Madame Isabelle Baillot

Situation : Chaussée d'Alseberg 419 bte 4

Objet : mettre en conformité l'aménagement d'une chambre dans les combles pour le logement du 3^{ème} étage et créer une lucarne sur le versant arrière d'une toiture et aménager une terrasse sur la toiture plate au profit du logement du 3^{ème} étage

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45822-2021 introduite, en date du 26/03/2021, par Madame Isabelle Baillot;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'aménagement d'une chambre dans les combles pour le logement du 3^{ème} étage et créer une lucarne sur le versant arrière d'une toiture et aménager une terrasse sur la toiture plate au profit du logement du 3^{ème} étage sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 41, bte 4;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée 16/09/2021 au 30/09/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *données erronées dans la notice explicative :*
 - *Le recul entre la toiture plate du N° 419 et la terrasse du N° 417 est de 1,80 m et non pas "de plus de 2m".*
 - *Les profils des annexes voisins du côté 417 sont de 40cm plus haute que l'annexe sur laquelle viendrait s'installer la terrasse du 419 et non pas " bien plus bas" (s'il s'agit bien de la différence de hauteur entre notre terrasse du N°417 et la toiture plate actuelle du N°419)*
- *Dans les plans généraux page 5, il n'est plus indiqué l'existence d'un recul, de bacs ni de bancs, comme spécifié dans l'Avertissement propriétaire mitoyen.*
- *Pour rappel, la chambre parentale du N° 417 est située sous sa terrasse (fenêtre visible sur la photo n° 7). La future terrasse du N° 419 telle que mentionnée en l'état aurait une vue plongeante sur le lit, point déjà mentionné dans l'Avertissement propriétaire mitoyen.*
- *Nous demandons à minima un retrait de la terrasse par rapport au côté du N° 417 et la mention dans le permis de palissades laissant tout de même passer la lumière afin de garder à la fois une intimité et une luminosité dans notre chambre.*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

26/03/2021 : dépôt de la demande;

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

16/09/2021 au 30/09/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

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 au tissu parcellaire étroit et dense;
- Dans ce quartier, la chaussée d'Alseberg, axe structurant avec liseré commercial, comprend de nombreux immeubles mixtes de commerce au rez-de-chaussée et de logement aux étages, bénéficiant d'un accès séparé de celui du commerce;
- L'immeuble sur lequel porte la demande est situé le long de la chaussée d'Alseberg, dans le tronçon compris entre l'avenue des Sept Bonniers au Nord et la rue Emile Regard au Sud;
- Cet immeuble datant du début du XX^{ème} siècle, comporte en situation de droit, 1 commerce avec logement attenant et 3 logements aux étages;
- Le permis d'urbanisme n° 16-19841-1958 a octroyé l'agrandissement de l'ensemble des logements via des annexes en façade arrière;
- La façade avant a conservé tous les éléments de décors patrimoniaux;
- L'appartement concerné par la demande est situé au 3^e étage et s'étend sur les combles en situation de fait;
- Les immeubles mitoyens sont de même typologie, gabarits et hauteurs le n° 421 est plus profond et le n° 417 est moins profond;

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

- La construction d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture;
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe existante;
- Le réaménagement spatial des combles;

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

- Le programme prévoit d'une part la mise en conformité de l'extension du logement du 3^{ème} étage sur le niveau des combles et d'autre part l'agrandissement des combles afin d'y aménager une chambre et une sortie sur une nouvelle terrasse aménagée;

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

- La demande ne concerne que le troisième étage;
- Il apparait cependant des non conformités au niveau du rez-de-chaussée et sous-sol, avec la suppression du commerce et l'agrandissement du logement accessoire sur la totalité du rez-de-chaussée ainsi que le niveau du sous-sol avec la suppression de tous les espaces communs de stockage et de rangement privatifs, il y aura de ce fait, lieu de mettre la totalité de l'immeuble en conformité, avec un permis ultérieur;

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

- en matière de programme :
 - bien que la lucarne soit créée afin d'agrandir la chambre, son aménagement et ses qualités de surface sont grevées par la création d'un couloir d'accès vers une terrasse;
 - considérant que la terrasse doit être significativement réduite en largeur, en raison du Code civil en matière de servitudes de vues, le double accès peut être supprimé et la chambre agrandie, et ce afin de lui permettre un meilleur aménagement et un éclairage naturel en suffisance;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la nouvelle lucarne est dérogatoire par rapport au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, article 6;
 - l'aménagement de la terrasse sur la toiture de l'annexe et au profit du logement du 3^{ème} étage ne répond pas au Code civil en matière de servitudes de vue;
 - considérant qu'il n'y a pas de dérogations par rapport au Code civil, la terrasse doit impérativement être réduite, en comptant au moins 1,90m par rapport aux axes mitoyens de gauche et de droite ou fournir les accords des propriétaires mitoyens pour un recul d'au moins 60cm avec bacs plantés. Afin de pérenniser cet accord entre bâtiments, et non plus uniquement entre propriétaires, celui-ci doit être passé par Notaire;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la demande ne prévoit aucune modification au niveau de la façade avant;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :

- le dépassement en largeur de la nouvelle lucarne, ne suscite en soi, que peu d'objections, pour autant que sa largeur permette un aménagement qualitatif de la chambre, ce qui n'est pas le cas dans la demande telle qu'introduite;
- cette dérogation ne peut être acceptée que dans l'éventualité de la suppression du double accès vers la terrasse et que la totalité de la largeur soit au profit de la chambre ou de tout autre espace habitable;

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

- réduire la largeur de la terrasse d'1,90m par rapport aux axes mitoyens de droite et de gauche et positionner la balustrade à la terrasse ;
- modifier le plan des combles en conséquence ;

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'aménagement intérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la chambre créée dans les combles doit répondre au bon aménagement des lieux et en ce que la terrasse doit répondre au Code civil en matière de servitudes de vues et de ce fait, être réduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de la dérogation au règlement régional d'urbanisme, article 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 20/10/2021
objet n° 10

Dossier 16-45804-2021 - Enquête n° 202/21

Demandeur : Monsieur et Madame Constantin Narcis et Daniela Babusanu

Situation : Rue de la Pêcheurie 200

Objet : agrandir les espaces de vie et utiliser la toiture de cette extension en terrasse, abattre un arbre ainsi que mettre en conformité la modification apportée au niveau du relief du jardin, le percement de la dalle pour accéder aux combles et le remplacement des châssis

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45804-2021 introduite en date du 19/03/2021 par Monsieur et Madame Constantin Narcis et Daniela Babusanu;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir les espaces de vie et à utiliser la toiture de cette extension en terrasse, à abattre un arbre ainsi qu'à mettre en conformité la modification apportée au niveau du relief du jardin, le percement de la dalle pour accéder aux combles et le remplacement des châssis sur le bien sis rue de la Pêcheurie, 200;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- 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 "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que l'extension dépasse la profondeur des deux constructions mitoyennes;
 - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit « Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut. Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse" en ce que l'extension dépasse le profil des deux voisins;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *les voisins de la parcelles arrières souhaitent que soit placés : un habillage végétal du mur en maçonnerie et le placement d'un pare-vue,*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

19/03/2021 : dépôt de la demande;

23/06/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/07/2021: réception des compléments;

02/09/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

13/09/2021 au 27/09/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 02/09/2021 et émis le 29/09/2021 :

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 d'un arbre de haute-tige de 65 cm de circonférence.*
- *Le projet ne renseigne pas l'essence de l'arbres à abattre, d'après les photos aériennes il semblerait que ce soit un conifère.*
- *Le projet prévoit la conservation d'un arbre de haute-tige dont l'essence et les dimensions ne sont pas renseignés*
- *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 ne prévoit pas de replantation d'arbres de haute-tige. Le Service Vert impose dès lors la replantation d'un sujet de minimum 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.).*
- *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.*
- *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.*

Les plans de la demande sont à compléter suivant les présentes directives et à soumettre au Service Vert pour approbation 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 :

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue de la Pêcherie;
- Le bien faisant l'objet de la demande présente un gabarit R+2+toiture à versants;
- Le niveau de vie est localisé au 1^{er} étage, tandis que les espaces techniques et le garage privatif sont localisés au rez-de-chaussée et les caves en sous-sol;
- Le jardin s'inscrit un demi-niveau plus bas que le rez-de-chaussée et est accessible via le garage au rez-de-chaussée, par un escalier extérieur;
- Les espaces de vie implantés au 1^{er} étage disposent, comme espace extérieur, d'un petit balcon tout en longueur;
- L'espace sous toiture offre un volume habitable confortable mais est, en situation existante de droit, accessible uniquement par une trappe;
- Des travaux ont été réalisés sans autorisation préalable, à savoir :
 - le niveau du jardin a été nivelé sur une profondeur de 13 m et un mur de soutènement construit dans le jardin dans le prolongement du mur de soutènement du voisin de gauche qui a réalisé la même intervention (cette implantation figure au permis délivré en 2017 - PU n°16-43300-2017);

- le dernier étage est aménagé en chambre et l'escalier a été prolongé jusqu'en toiture;
- les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC de teinte bleue;

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

- L'agrandissement de l'espace du rez-de-chaussée afin d'y inscrire une buanderie sous le balcon du 1^{er} étage;
- L'agrandissement des pièces de vie au 1^{er} étage et la fermeture du balcon;
- La création d'une terrasse au 2^{ème} étage sur la toiture de la nouvelle extension;
- La création d'un nouvel escalier extérieur permettant l'accès de la buanderie au jardin;
- La mise en place de pare-vue en mitoyenneté;
- L'isolation de la façade arrière;
- La mise en conformité des travaux précités et réalisés sans permis d'urbanisme préalable;
- L'abattage d'un arbre;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes : en matière de programme :

- Le projet permet d'améliorer les qualités d'habitabilité de la maison :
 - en offrant une cuisine spacieuse au 1^{er} étage;
 - en offrant une chambre supplémentaire et une salle de bain dans un espace sous toit aux dimensions confortables;
 - en isolant la façade arrière;
- La nouvelle terrasse/balcon proposée devant les fenêtres en façade arrière des chambres au 2^{ème} étage ne déroge pas au Code civil, est de dimensions limitées et n'entraînera pas de nuisances pour les propriétés voisines;

en matière d'implantation et de gabarit :

- Il apparaît sur les photos jointes au dossier que la parcelle voisine de gauche a également nivelé son jardin sur une profondeur importante (PU n°16-43300-2017) : le projet s'aligne à cette profondeur et n'entraîne pas de préjudice majeur pour les parcelles mitoyennes. En effet, du côté droit, un escalier extérieur longe la limite mitoyenne et respecte le niveau naturel du terrain;
- Par contre, cette intervention est visible depuis la parcelle située dans le fond du jardin (chaussée de Saint-job n°406), le mur de soutènement est proche de la limite de propriété arrière et sa construction porte atteinte à l'arbre à haute tige, nécessitant peut être son abattage, ce qui ne peut s'envisager;
- Un rapport effectué par un arboriste agréé est donc nécessaire afin de renseigner l'état sanitaire de l'arbre à haute tige ;

quant aux autres aspects propres à la demande :

- Le matériau choisi en façade avant pour les menuiseries n'est pas pérenne et est peu qualitatif ; cette mise en conformité n'est donc pas autorisée ; l'aménagement d'une menuiserie en bois est à considérer ;

Considérant qu'au regard du motif 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) et la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :

- L'extension proposée par la demande nécessite une rehausse en mitoyenneté de 1,53m;
- Elle présente également une profondeur de 1,53 m, habituelle et non excessive dans ce type de bâti ;
- Cette dérogation peut alors s'envisager;
- L'escalier aménagé en façade arrière dépasse également les constructions voisines, toutefois il permet de lier les espaces de vie au jardin ;

Considérant que la Commission ne peut se prononcer sur une partie des travaux à mettre en conformité ; Que les travaux effectués en infraction ont une conséquence sur l'état sanitaire de l'arbre à haute tige, il y a lieu de revoir le projet en nous fournissant un rapport effectué par un arboriste agréé afin de renseigner l'état sanitaire de l'arbre à haute tige et en proposant un aménagement paysager de qualité intégrant le mur de soutènement et la plantation de deux arbres à haute tige compensant l'abattage du bouleau et l'impact causé sur l'arbre à haute tige existant afin d'apporter une amélioration à la situation actuelle ;

Avis DÉFAVORABLE 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 20/10/2021
objet n° 11

Dossier 16-45825-2021 - Enquête n° 213/21

Demandeur : Madame Coralie Waucquez

Situation : avenue De Fré 184

Objet : mettre en conformité une situation existante de fait (sas d'entrée, la réduction du garage pour une chambre supplémentaire, l'aménagement d'une mezzanine dans les combles, la création d'une terrasse en bois ajouré dans la prolongation de la piscine), agrandir une baie en façade arrière, créer une lucarne dans le pan de toiture arrière et aménager la zone de recul en jardin et paysager

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45825-2021 introduite, en date du 26/03/2021, par Madame Coralie Waucquez;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une situation existante de fait (sas d'entrée, la réduction du garage pour une chambre supplémentaire, l'aménagement d'une mezzanine dans les combles, la création d'une terrasse en bois ajouré dans la prolongation de la piscine), agrandir une baie en façade arrière, créer une lucarne dans le pan de toiture arrière et aménager la zone de recul en jardin et paysager sur le bien sis Avenue De Fré 184;

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) 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°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'ilot;

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° 1.3.1 - Implantation qui prescrit "un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 3m", en ce que le sas d'entrée, en situation de fait, réduit cette distance;
 - non-respect de l'article n° 1.5 - Toitures qui prescrit "Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum par 5m de développement de versant. Elles auront maximum 1,50m de large et l'espace entre les lucarnes ainsi que les limites latérales de la toiture, est de minimum 1 mètre", en ce que la lucarne dépasse cette largeur;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée 16/09/2021 au 30/09/2021 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 :

26/03/2021 : dépôt de la demande;

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

16/09/2021 au 30/09/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant un grand équipement de santé et quelques commerces du secteur HoReCa;
- Dans ce quartier, l'avenue est un axe transversal important entre le Bois de la Cambre et le centre de la commune d'Uccle;
- La maison n°184 sur laquelle porte la demande est une maison à 3 façades, de gabarit R+1+T, avec garage, construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-7478-1910;
- Elle fait partie d'un ensemble architectural (n°184 à n°190) composé de 2 volumes de maisons jumelées, toutes de même style, réalisées en briques peintes;
- Cette maison a fait l'objet de divers permis d'urbanisme, dont le dernier, n° 16-37564-2006, pour la mise en conformité de la construction de la piscine, du cabanon technique en fond de parcelle, de la terrasse ainsi que de l'extension en façade avant;
- Un permis d'urbanisme, n° 16-45510-2020 a été introduit afin de mettre en conformité différents actes et travaux réalisés après 2006 ainsi que pour la construction d'une lucarne. Cette demande de permis d'urbanisme n'a jamais été complétée et a été mise sans suite;

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

- Le programme prévoit d'une part la mise en conformité d'une situation de fait, datant d'après 2006 et d'autre part la construction d'une lucarne sur le pan arrière d'une toiture ainsi que l'agrandissement d'une baie en façade arrière;
- La lucarne comporte un recouvrement en bardage bois de ton clair et avec menuiseries en aluminium de ton blanc;

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

- en matière de programme :
 - en ce qui concerne la création du niveau supplémentaire dans les combles en situation de fait :
 - bien que la demande indique qu'il s'agit d'une mezzanine, cet élément ne peut être considéré comme tel et constitue bien un véritable niveau supplémentaire, en raison d'une réelle fermeture entre les deux niveaux;
 - de ce fait, la hauteur libre sous-plafond à prendre en compte doit correspondre aux hauteurs minimales fixées par l'article 4 du titre II pour les locaux habitables, à savoir, 2,50m au 2^{ème} étage et 2,30m sur au moins 50% de la surface totale prise à 1,50m de hauteur, dans la toiture;
 - le 2^{ème} étage comporte, suite à la construction de ce niveau supplémentaire, une hauteur libre de 2,21 m et n'atteint que 2,17m au niveau du faite dans les combles;
 - il est à noter que la demande porte, par ailleurs, sur la construction d'une lucarne afin d'augmenter les qualités spatiales du nouveau niveau des combles et que cette lucarne comporte une importante dérogation au PPAS et qu'elle modifie significativement l'aspect d'un bien repris à l'inventaire et qu'elle n'aurait aucune utilité sans la division de l'espace des combles;
 - au regard du programme demandé, il est possible de restituer le volume initial tout en réalisant une véritable mezzanine, telle que décrite par le Règlement Régional d'Urbanisme et ce afin de maintenir autant l'espace « petit salon » qu'un espace de bureau privatif;
 - en ce qui concerne la réduction du garage en situation de fait :
 - initialement le garage prévu pour deux véhicules en file a été réduit à un seul emplacement, au profit de l'aménagement d'une chambre supplémentaire, un sauna et dressing, et ouverte sur la terrasse du jardin;
 - pour autant que la zone de recul ne soit pas aménagée en espace de parcage, la réduction du garage pour un seul véhicule est acceptable et répond aux dispositions du PPAS concernant les garages;
 - d'autant plus que la chambre et ses locaux attenants répondent aux dispositions en matière d'habitabilité et permet d'augmenter le programme de chambres au sein d'une vaste habitation unifamiliale;

- en ce qui concerne l'agrandissement de la terrasse latérale en situation de fait :
 - la situation de droit est à restituer;
 - en effet, cette situation de toiture végétalisée correspond plus avantageusement aux dispositions environnementales;
 - seul l'accès vers l'entrée de l'habitation peut être maintenu en dalles;
- en ce qui concerne l'agrandissement de la baie en façade arrière dans la situation projetée :
 - cet agrandissement se fait au profit d'une amélioration de l'apport en éclairage pour un espace habitable ainsi qu'une meilleure accessibilité vers la terrasse et le jardin;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les extensions de volume comportent des dérogations au PPAS;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - en situation de fait, suite à la réduction du garage existant, au profit d'une chambre supplémentaire, la zone de recul a été aménagée en espace de parcage extérieur;
 - la demande propose la restitution de la zone de recul, hors accès carrossable vers le garage, en pleine terre avec un aménagement paysager ainsi que la mise en place d'une haie de thuya à l'alignement et la plantation d'un arbre ornemental;
 - cependant le thuya est peu recommandé et il y a lieu de proposer une espèce indigène ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la parcelle comporte un seul emplacement de parcage intérieur suite à la réduction du garage;
 - l'accès carrossable, ne peut être considéré comme espace de parcage extérieur, et toute mention d'emplacement de véhicule extérieur doit être retiré de la demande;

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Bien que la terrasse, située entre la piscine et le cabanon technique, soit en bois de type ajouré, l'impact sur la parcelle est significatif et porte préjudice quant au développement de la flore et sur la perméabilité du sol;
 - Considérant par ailleurs, la présence d'une large terrasse entre la maison et la piscine, la terrasse arrière est superflue et peut être supprimée;
 - Un passage en dalles peut être maintenu vers le cabanon technique;
- application de l'article 126§11 du CoBAT : dérogation à un PPAS, article 1.3.1 - implantation :
 - Le sas d'entrée, en façade latérale, existant en situation de fait réduit significativement le recul latéral, à un recul d'1,50m par rapport à la limite parcellaire;
 - Cependant la création de ce sas, qui reprend la typologie de l'habitation, n'est limitée que sur une largeur de 3,5m et permet de créer une temporisation entre le volume extérieur et le volume chauffé;
- application de l'article 126§11 du CoBAT : dérogation à un PPAS, article 1.5 - toitures :
 - Au regard des normes à atteindre pour les performances énergétiques, une largeur d'1,50m n'est pas réaliste;
 - La lucarne a une largeur de 5,36m pour une largeur totale de façade de 8,13m, respectant par ailleurs la largeur maximale fixée par le Règlement Régional d'Urbanisme (5,42m);
 - Cependant, la lucarne est créée afin de disposer d'un espace habitable supplémentaire dans l'habitation, dont l'aménagement est compromis en raison des hauteurs sous-plafond dérogatoires;

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

- Les façades visibles depuis l'espace public, conservent leur typologie originelle avec des menuiseries en bois de ton blanc et à croisillons;
- Les nouvelles interventions au niveau de la baie en façade arrière et de la lucarne sont plus contemporaines;
- La baie en façade arrière comporte trois vantaux coulissants et sans croisillons, bien que peu cohérente avec la typologie, cette baie est située au rez-de-chaussée, elle permet un apport en éclairage plus important et reste peu visible depuis l'intérieur d'îlot;
- La lucarne, quant à elle, en raison de sa dimension, a un impact plus important sur la lecture de ce bien repris à l'inventaire;
- Pour autant que la lucarne dérogatoire puisse être acceptable, l'utilisation d'un revêtement en bois de ton clair et menuiseries de ton blanc est envisageable;

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

- Limiter les dimensions de la lucarne au prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Dimensionner le salon / salle de jeux / bureau dans les combles, conformément aux normes du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Installer une toiture végétalisée de type extensive, au niveau de l'entrée latérale, au droit de cette entrée jusqu'au bout du volume latéral;
- Supprimer la terrasse en bois ajouré entre la piscine et le cabanon technique, quitte à maintenir un passage étroit;
- Retirer des documents de permis toute indication concernant un éventuel emplacement de parcage extérieur;
- Proposer une espèce indigène pour les haies à l'alignement ;

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'aménagement intérieurs, de traitement de toiture plate et d'indications au niveau des documents de permis;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la situation des combles doit être restituée et que les aménagements extérieurs doivent être qualitatifs et répondre aux volontés actuelles concernant l'environnement;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la lucarne n'a pas d'utilité dans le cas d'une réelle mezzanine;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

- avoir débuté dans un délai de 6 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 12 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

Avis FAVORABLE unanime 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°1.3.1 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 20/10/2021
objet n° 12

Dossier 16-45810-2021 - Enquête n° 212/21

Demandeur : Monsieur Simon Abboud

Situation : Chaussée de Saint-Job 252

Objet : transformer et agrandir une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45810-2021 introduite en date du 18/03/2021 par Monsieur Simon Abboud;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et agrandir une maison unifamiliale sur le bien sis Chaussée de Saint-Job, 252;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- 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°6 qui prescrit "*Profondeur - 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 l'annexe aménagée en façade arrière présente une toiture plate qui nécessite de rehausser les murs mitoyens des deux côtés;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/09/2021 au 30/09/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

18/03/2021 : dépôt de la demande;

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

16/09/2021 au 30/09/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/10/2021 : 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 et se caractérise par un habitat construit en ordre fermé, composé à la fois de maisons de typologie "ouvrière", de villas et d'immeubles à appartements multiples;
- Dans ce quartier, ce tronçon de la chaussée de Saint-Job est bordé de maisons mitoyennes implantées à l'alignement;
- La maison n°252 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+toiture à versants et se prolonge vers l'intérieur d'ilot, par une annexe à toiture plate;
- Les plans de la situation existante montrent un aménagement comme suit :
 - Le sous-sol contient une cave en travée avant, accessible par un dégagement contenant un escalier implanté le long du mur mitoyen de gauche;
 - Le rez-de-chaussée se compose de deux pièces en enfilade contenant les espaces de vie, complétés d'une annexe contenant une cuisine;
- Les permis d'urbanisme n°16-7257-1932 et 16-8286-1934 ont permis des modifications de façade ;
- Les châssis et les volets sont cependant plus récents ;
- La maison présente un jardin dont le niveau est surélevé par rapport au niveau du rez-de-chaussée de 98 centimètres;

- Les deux maisons mitoyennes présentent des typologies et gabarits similaires à la maison faisant l'objet de la demande;

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

- La démolition de l'annexe existante;
- La construction d'une nouvelle extension à toiture plate comprenant deux lanterneaux et nécessitant la rehausse des murs mitoyens;
- La création d'une terrasse dans le prolongement de la nouvelle extension et la modification du relief qui en découle;
- L'isolation de la façade arrière;
- La construction d'une lucarne dans le versant arrière;

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

- en matière de programme :
- le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation en offrant :
- une cuisine lumineuse en contact avec le jardin;
- une chambre supplémentaire sous toit avec vue sur la jardin;
- une meilleure isolation thermique à l'ensemble de la maison;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- la démolition de l'ancienne annexe vétuste au profit d'une nouvelle construction isolée est à encourager;
- la lucarne se conforme aux dimensions autorisées par le Règlement Régional d'Urbanisme et peut s'autoriser;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- la nouvelle terrasse reste de dimension limitée et le nouveau mur de soutènement s'inscrit à 1,50 m de l'ancien mur, ce qui n'est pas excessif et peut s'envisager;
- Les châssis et les volets sont cependant plus récents. La mise en conformité de ceux-ci ne fait pas partie de la demande. Celle-ci doit faire l'objet d'une demande de permis ultérieure ;

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) et la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :

- La hauteur sous plafond prévue pour la nouvelle extension est de 3.06 m;
- Afin d'éviter des rehausses excessives en mitoyenneté et limiter l'impact pour les propriétés voisines, il y a lieu d'optimiser le complexe de la toiture et des acrotères ;
- Il y a également lieu de prévoir une finition esthétique (gravillons blancs ou toiture verte extensive) pour la toiture plate de celle-ci afin d'améliorer les qualités visuelles en intérieur d'ilot et d'améliorer la rétention des eaux de pluie;

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

- réduire les rehausses des murs mitoyens en optimisant le complexe de la toiture et des acrotères;
- prévoir une finition esthétique pour la toiture de cette nouvelle extension (gravillons blancs ou toiture verte extensive);

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'elle ne concerne qu'une réduction limitée de la hauteur et d'une finition esthétique;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés;

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 20/10/2021
objet n° 13

Dossier 16-45477-2020 - Enquête n° 201/21 - Article 126/1

Demandeur : S.P.R.L. ROYALE BOTANIQUE ESTATE SPRL c/o Monsieur Laurent Filippi

Situation : Chaussée d'Alsemberg 622

Objet : Transformer lourdement un immeuble mixte de commerce et logement existant à front de voirie, mettre en conformité les 4 logements existants en situation de fait et changer l'affectation de l'atelier arrière en 1 logement sur deux niveaux

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis en attente de compléments d'informations :

- Fournir les plans d'ensembles de la parcelle, en situation projetée avec des côtes, les matériaux prévus, les aménagements paysagers avec indication des essences, le système de gestion des eaux pluviales ;
- Fournir une coupe de la situation projetée au niveau du bâtiment arrière, avec des côtes et indication de ce qui est maintenu ou démoli et reconstruit ;

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/10/2021
objet n° 14

Dossier 16-45808-2021 - Enquête n° 209/21

Demandeur : Madame Nabila Cherfi

Situation : Rue Molenvelt 36

Objet : construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière, rehausser le niveau de la toiture en façade arrière, construire une lucarne, isoler la façade avant et mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant (en PVC)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45808-2021 introduite en date du 17/03/2021, par Madame Nabila Cherfi;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière, à rehausser le niveau de la toiture en façade arrière, à construire une lucarne, à isoler la façade avant et à mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant (en PVC) sur le bien sis rue Molenvelt 36;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 14 QUARTIER DU NEKKERSGAT approuvé par arrêté royal en date du 05/06/1957 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°I-teinte rose qui prescrit "*B. Gabarit et esthétique : les constructions seront établies dans le même plan en façade principale et postérieure*", en ce que le projet prévoit d'isoler la façade avant;
- 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°3 - implantation qui prescrit "*§ 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse*", en ce que la nouvelle façade isolée dépasse le front de bâtisse;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/09/2021 au 30/09/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

17/03/2021 : dépôt de la demande;

02/08/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/08/2021 : réception des compléments;

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

16/09/2021 au 30/09/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/10/2021 : 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 comme un quartier principalement résidentiel;

- Dans ce quartier, la rue Molenvelt se présente comme une artère locale dont la perspective est cadrée par un alignement d'habitations et de plantations d'arbres;
- La parcelle sur laquelle porte la demande, comporte une construction implantée à l'alignement et un jardin;
- La maison n°36 sur laquelle porte la demande :
 - se présente comme une habitation de gabarit R+1+Toiture à versants,
 - présente une typologie architecturale avec une façade principale en briques de teinte rouge, une toiture en tuiles rouge, des châssis en PVC blanc (initialement en aluminium) dont le placement pas fait l'objet d'une autorisation, et d'une porte d'entrée principale en aluminium.
- La maison de droite (n°38) se présente comme une habitation unifamiliale de gabarit et de typologie similaire à l'habitation visée par la demande.
- La maison de gauche (n°34) se présente également comme une habitation unifamiliale de gabarit et de typologie architecturale similaire; elle dispose d'une lucarne en façade avant et d'une seconde en façade arrière;

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

- La démolition d'une véranda illicite;
- La construction d'une extension de la travée de droite au rez-de-chaussée, en façade arrière;
- La rehausse de la façade arrière;
- La rehausse de la toiture et la construction d'une lucarne en façade avant;
- L'aménagement des combles en deux chambres et une salle de bain;
- L'isolation de la façade avant et de la façade arrière;
- La mise en conformité des châssis en PVC blanc en façade avant;

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

- en matière de programme :
 - le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation en lui offrant :
 - une cuisine plus confortable;
 - deux chambres et une salle de bain supplémentaires sous une toiture isolée;
 - une amélioration du confort thermique;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension proposée au rez-de-chaussée s'inscrit dans la profondeur autorisée par le règlement régional d'urbanisme et peut s'envisager; elle s'inscrit en effet en-deçà de la profondeur du mur mitoyen du bâtiment voisin de droite le plus profond sur lequel elle s'accôle;
 - la rehausse de la façade arrière s'inscrit également dans les hauteurs autorisées par le RRU et peut s'envisager; la pente de toiture s'aligne au profil de la maison de gauche la plus haute;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin conserve sa profondeur actuelle;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la division des châssis en façade principale remonte à celle de l'origine de l'habitation et correspond à la situation de droit;
 - le PPAS n'impose pas de menuiseries en bois;
 - les châssis d'origine étaient en aluminium, comme la porte proposée;

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 un PPAS et la dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) :

- L'isolation de la façade avant est une démarche écologique à encourager;
- Le projet propose de replacer une brique sur l'isolant et par conséquent, propose de conserver visuellement l'esthétique existante;
- Considérant que l'isolation de la façade avant ne pourra être autorisée que suite au remplacement des châssis existants par des châssis plus performant d'un point de vue énergétique;
- Considérant que le débordement de 14 cm n'est pas excessif en regard de la largeur du trottoir (3,30 mètres) mais ne pourrait s'envisager au rez-de-chaussée que moyennant un avis favorable du Service Technique de la Voirie et de la Mobilité préalable à la délivrance du permis d'urbanisme;
- Dans la négative, il y aura lieu de modifier la demande;

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

- proposer des châssis plus performant en façade avant;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la façade avant;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le projet modifié doit améliorer les performances énergétique de la façade;

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

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°1 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 20/10/2021
objet n° 15

Dossier 16-45817-2021 - Enquête n° 215/21

Demandeur : Monsieur et Madame Samir Militao et Julie Lacour

Situation : Vieille rue du Moulin 227

Objet : mettre en conformité la construction d'une annexe au 2^{ème} étage en façade arrière et le remplacement des châssis en façade avant ainsi que modifier les baies existantes en façade arrière et créer un accès reliant le 1^{er} étage au jardin situé en contre-bas

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45817-2021 introduite en date du 24/03/2021 par Monsieur et Madame Samir Militao et Julie Lacour;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la construction d'une annexe au 2^{ème} étage en façade arrière et le remplacement des châssis en façade avant ainsi qu'à modifier les baies existantes en façade arrière et créer un accès reliant le 1^{er} étage au jardin situé en contre-bas, sur le bien sis Vieille rue du Moulin, 227;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 57 QUARTIER ST.-JOB-HAM », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » approuvé par arrêté royal en date du 21/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° IV.2.2.A.2 qui prescrit « *bâtiment annexe : Les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau (en principe le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin). Les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants)* » en ce que la demande porte sur la mise en conformité d'une extension en façade arrière au 2^{ème} étage à toiture plate;
 - non-respect de l'article n° IV.4.2.1 qui prescrit "*façades : Les châssis et portes doivent être en bois* ", en ce que les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC en façade avant;
- 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 "*2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde.* ", en ce que l'extension à mettre en conformité dépasse de 3.30m le voisin le moins profond;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/09/2021 au 30/09/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 220 jours;

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

24/03/2021 : dépôt de la demande;

02/07/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/07/2021 : réception des compléments;

16/09/2021 : accusé de réception d'un dossier complet

16/09/2021 au 30/09/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/10/2021 : 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 fait partie de l'urbanisation de la fin du XIX^{ème} siècle et du début XX^{ème} siècle et est résidentiel sur sa plus grande partie;
- Il se compose de rangées de maisons unifamiliales, pour la plupart anciennes, ou d'immeubles à appartements de faibles gabarits;
- Les constructions sont généralement implantées à l'alignement des voiries;
- L'ilot comprend également des maisons implantées à l'arrière, accessibles par une venelle de sorte que le bâti est dense et les jardins sont de faibles dimensions mais bien orientés au Sud;
- La maison de typologie « bel-étage », n°227 sur laquelle porte la demande est composée d'un volume principal de gabarit R + 2 à toiture plate;
- Ses espaces de vie se situent au 1^{er} étage et le jardin s'inscrit +/-1m en dessous du niveau du rez-de-chaussée;
- En 1966, une demande de permis d'urbanisme, sous la référence n° 16-24631-1966, a été introduite pour la réalisation d'une extension en façade arrière au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage;
- Une extension a été construite au 2^{ème} étage, et ce certainement simultanément à la construction des annexes autorisées en 1966;
- Les châssis en façade avant ont également été remplacés sans autorisation préalable en modifiant des divisions ce qui a fait perdre de la qualité au style de la façade;

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

- La mise en conformité de l'extension construite en façade arrière au 2^{ème} étage;
- La mise en conformité du remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC;
- La modification de l'aménagement intérieur de l'habitation;
- L'agrandissement des baies en façade arrière;
- La création d'une terrasse surélevée en contact avec le rez-de-chaussée;
- La création d'un balcon en contact avec le 1^{er} étage en façade arrière et la mise en place d'un escalier extérieur le long de la mitoyenneté de gauche afin d'accéder au jardin depuis les espaces de vie;
- La mise en place de pare-vues le long du nouvel escalier sur la mitoyenneté de gauche;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation en offrant :
 - une chambre d'amis avec salle de bains au rez-de-chaussée;
 - une cuisine ouverte sur le jardin;
 - une chambre baignée de lumière en façade arrière au 2^{ème} étage;

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

- en matière de programme :
- l'extension faisant l'objet de la mise en conformité permet d'améliorer le confort de cette maison unifamiliale en aménageant deux chambres et une grande salle de bain au niveau des espaces de nuit situés au 2^{ème} étage;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- la terrasse implantée au niveau du rez-de-chaussée implantée à 104 centimètres du niveau du jardin peut s'envisager. En effet celle-ci n'entraînera pas de préjudice pour les propriétés voisines;
- le balcon proposé au 1^{er} étage ne déroge pas au RRU, suppose une rehausse du mur mitoyen de gauche de minimum 50 centimètres et peut lui aussi s'envisager. La hauteur peut être réduite à 1,90 mètre au total;
- par contre, l'escalier extérieur longeant la limite mitoyenne de gauche nécessite le placement de pare-vues pour ne pas déroger au code civil en matière de servitude de vue. De tels pare-vues augmentent de manière excessive la hauteur en mitoyenneté et entraîneront une perte de luminosité et d'ensoleillement du côté ouest et un enfermement pour le jardin de la propriété voisine de gauche, ce qui ne peut s'envisager. L'impact peut être réduit en limitant la hauteur du mur mitoyen à 1.9 m par rapport aux nez de marche et dont la limite supérieure est inclinée et non en palier;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- le projet conserve son garage;
- en ce qui concerne la modification de châssis :

- la situation infractionnelle du remplacement des châssis doit être supprimée en revenant à la situation de droit (matériau, division);

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

En ce qui concerne la demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol et le non-respect de l'article n° IV.2.2.A.2 qui prescrit « bâtiment annexe : Les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau (en principe le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin). Les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants) » :

- la demande porte sur la mise en conformité d'une extension à toiture plate, en façade arrière au 2^{ème} étage;
- l'extension s'implante dans l'alignement de la façade de la maison mitoyenne de droite et permet d'agrandir cette petite maison de manière raisonnable, en lui offrant une profondeur totale de 11,80m;
- la toiture plate de cette extension permet une meilleure cohérence avec la maison d'origine qui était prévue à toiture plate;

En ce qui concerne la demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol et le non-respect de l'article n° IV.4.2.1 qui prescrit "façades : Les châssis et portes doivent être en bois " :

- les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC en façade avant;
- la façade actuelle a perdu en qualité et les châssis ne peuvent être conservés;
- Il y a lieu de revenir à la division tripartite d'origine et de revenir à un matériau à la fois plus écologique et conforme au plan particulier d'affectation du sol;
- Il y a lieu de replacer des garde-corps également et de supprimer l'allège réalisée en partie pleine en PVC;

En ce qui concerne la demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique et le non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. " :

- l'extension à mettre en conformité dépasse de 3,30 m le voisin le moins profond et déroge donc de 30 cm, ce qui peut s'envisager dans le cadre des volumétries présentes dans les volumes des façades arrière de ce front bâti;

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

- revenir à la situation de droit pour les châssis de la façade avant;
- limiter la rehausse du mitoyen le long de l'escalier et du palier à 1.9 m par rapport aux nez de marche et dont la limite supérieure est inclinée et non en palier;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des menuiseries et l'accès au jardin;
- 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 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 et règlement régional d'urbanisme, article(s) n° IV.2.2.A.2 et n°4 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/10/2021
objet n° 16

Dossier 16-45922-2021 - Enquête n° 200/21

Demandeur : Association Momentanée Brugmann 290 c/o Madame Sofie Van Wauwe

Situation : Avenue Brugmann 290

Objet : mettre en conformité la division de logements existants au sein d'un immeuble, modifier le nombre de logements, modifier la volumétrie, démolir une annexe, isoler la façade arrière, modifier la toiture et la lucarne en façade arrière, supprimer la lucarne en façade avant, créer une terrasse au dernier étage, abattre deux arbres à haute tige et construire un volume d'atelier et abri jardin dans le jardin

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45922-2021 introduite, en date du 18/05/2021, par l'Association Momentanée Brugmann 290 c/o Madame Sofie Van Wauwe;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la division de logements existants au sein d'un immeuble, modifier le nombre de logements, modifier la volumétrie, démolir une annexe, isoler la façade arrière, modifier la toiture et la lucarne en façade arrière, supprimer la lucarne en façade avant, créer une terrasse au dernier étage, abattre deux arbres à haute tige et construire un volume d'atelier et abri jardin dans le jardin sur le bien sis Avenue Brugmann 290;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 19bis AVENUE W. CHURCHILL (A.R. 06/05/1983) 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°4.0 – Zones de jardins qui prescrit "Elles sont libres de toute construction à l'exception des terrasses, abris, piscines, ainsi que des petites constructions directement complémentaires à l'affectation de la zone", en ce que la construction dans le jardin comporte une affectation non directement liée à la zone;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 - lucarne du Titre I du RRU qui prescrit "La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade", en ce que la lucarne modifiée dépasse cette largeur;

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

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;

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 3§ 1 et 2 du Titre II ainsi qu'à l'article 6 du Titre XIII du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *craintes par rapport à la transformation de l'abri en atelier avec agrandissement, par rapport au bruit et nuisances;*
- *actuellement les vis-à-vis sont limités, cela risque de changer avec le projet et principalement en raison des nombreuses terrasses et portes fenêtres;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

18/05/2021 : dépôt de la demande;

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

02/09/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

13/09/2021 au 27/09/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 02/09/2021 et émis le 14/10/2021 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 est situé proche de la place Vanderkindere, nœud modal et centre d'un noyau commercial important de la commune;
- Dans ce quartier, l'avenue présente une grande qualité de bâti dont la plupart des constructions sont inscrites à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine;
- Le bâti environnant est composé de maisons typiques du début du XX^{ème} siècle dont la plupart ont conservé leur caractère originel tel que les divisions des châssis, les garde-corps en fonte ou en ferronnerie, les moulures des menuiseries;
- L'immeuble n°290 sur lequel porte la demande présente un gabarit R en bel-étage + 2 + Toiture à versants et date du début du siècle dernier;
- Il est bâti en mitoyenneté et à l'alignement et a subi plusieurs modifications au niveau de ses annexes arrières et pour la construction de lucarnes et octroyés par les permis d'urbanisme suivants : 16-9509-1936, 16-12411-1943, 16-12586-1945 et 16-30534-1988;
- Un courrier émanant du service de l'Urbanisme datant de février 2021 indique que le nombre de logements de droit de l'immeuble est de deux, l'un situé au 1^{er} étage et l'autre situé dans les étages supérieurs, et que le rez-de-chaussée est affecté à du bureau. Le sous-sol comporte les caves et locaux techniques;
- Dans la situation de fait, l'immeuble est divisé en 4 logements et un étage de bureau, à savoir, un simplex au sous-sol, un simplex au 1^{er} étage, un simplex au 2^{ème} étage et un duplex dans les combles, le rez-de-chaussée est resté affecté à du bureau;
- La façade a conservé ses éléments patrimoniaux bien que fort marquée par la vétusté, le bow window en comprend des verres arrondis aux angles;
- La maison mitoyenne de gauche, n°288, comporte les mêmes caractéristiques patrimoniales. Elle est plus basse et moins profonde;
- L'immeuble mitoyen de droite est situé à l'angle de l'avenue des Ormeaux et de l'avenue Brugmann. Il s'agit d'un immeuble à appartements de gabarit R + 6 + 1 étage en recul. Il est plus récent, plus haut et plus profond;
- Le vaste jardin s'étend profondément et également dans la prolongation de la parcelle du n°288;

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

- La démolition de la lucarne en façade avant;
- La reconstruction de la lucarne en façade arrière;
- Le décaissement de la partie du sous-sol arrière;
- L'agrandissement de la cour anglaise;
- La création d'une terrasse au 3^{ème} étage;

- La construction d'un volume dans le jardin de 24,15m² et d'une hauteur de 3m avec recouvrement en bardage bois;

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

- Le programme prévoit d'une part la mise en conformité d'une division de logements au sein d'un immeuble de deux logements et d'une unité de bureau et d'autre part, la rénovation et la modification de la répartition des logements au sein de cet immeuble;
- La demande porte également sur la construction d'un volume dans le jardin pour un atelier et une partie de rangement du matériel de jardin;

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

○ en matière de programme :

- l'affectation de bureau est supprimée au niveau du rez-de-chaussée au profit de l'aménagement d'un logement;
- la répartition des logements est modifiée comme suit :
 - au sous-sol, la partie avant est restituée pour les locaux communs, de compteurs et espace de stockage des vélos et poussettes et le solde du niveau est attribué au logement 1, de 3 chambres, en duplex avec le rez-de-chaussée ;
 - un simplex de deux chambres au 1^{er} étage avec des locaux annexes à l'entresol et un accès à une terrasse;
 - un autre simplex d'une chambre au 2^{ème} étage, également avec terrasse et un local en annexe;
 - un duplex à partir au 3^{ème} étage et dans les combles avec 2 chambres et une terrasse;
- au niveau du sous-sol, la dalle sous les nouvelles chambres créées est décaissée afin de garantir une hauteur libre sous-plafond d'au moins 2,50m;
- la cuisine de l'appartement 3, situé au 2^{ème} étage, d'une superficie inférieure à 4m², est en dérogation par rapport à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- hormis cette dérogation minimale, l'ensemble des logements sont qualitatifs et comportent des surfaces permettant un aménagement aisé des espaces;
- pour les logements 2 et 3, les locaux situés aux entresols et qui leurs sont attribués, ne sont accessibles que via les communs mais considérant que ces espaces sont utilisables comme bureaux privatifs ou comme espaces de rangement, la non privacité de l'accès peut être envisagé;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- afin d'aménager les combles pour un appartement en duplex de 2 chambres, la lucarne en façade arrière est significativement agrandie, ce qui induit une dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- la petite annexe existante au niveau du sous-sol est démolie afin d'agrandir la cour basse avec un talus végétalisé et donner un apport en éclairage au niveau de la chambre du duplex;
- la lucarne en façade avant est démolie et des fenêtres de toit de type VELUX sont implantés au niveau de ce versant de toiture;
- en effet, vu la double hauteur jusqu'en toiture créé au sein de ce logement, le maintien de cette lucarne est accessoire et ne peut permettre son entretien. Dès lors, l'utilisation de fenêtres de toit est plus judicieuse;
- la nouvelle terrasse aménagée au 3^{ème} étage est en recul de 2,26m par rapport à l'immeuble mitoyen de droite mais ne répond pas au Code civil en matière de servitude de vues par rapport au bien mitoyen de gauche, avec un retrait de seulement 69cm et la pose de bacs plantés;
- la demande telle qu'introduite, ne contient aucun accord entre voisins concernant cette servitude;
- par ailleurs la terrasse existante en situation de fait au 2^{ème} étage, ne répond pas non plus au Code civil en matière de servitudes de vues avec un mur séparatif d'une hauteur d'1,20m;

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

- trois conifères sont abattus au niveau du jardin. La demande ne motive pas ces abattages et ne renseigne pas sur les éventuelles replantations;

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

- l'immeuble ne comporte aucun garage en situation de droit, ce qui induit une dérogation à l'article 6 du Titre XIII du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de nombre d'emplacement de parking à prévoir pour un immeuble de logements multiples;

- cependant, la demande propose l'aménagement d'un local pour 8 vélos de large dimensions et aisément accessible depuis l'entrée de l'immeuble;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - il est prévu la pose d'une citerne d'eau de pluie de 3m³ au niveau du jardin;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
 - chacun des logements est qualitatif et hormis une légère dérogation par rapport à la surface prévue par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, au niveau d'un seul appartement et pour un local non habitable (cuisine) et comporte entre 1 et 3 chambres, garantissant une variété dans l'offre;
 - tous les appartements sont traversant et comportent des espaces de rangements privatifs et de buanderie;
 - de ces faits, la division et la modification de la répartition de logements avec modification du nombre de logements de 2 à 4, peut être envisagé;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol : article n°4.0 - Zones de jardin
 - l'affectation proposée pour le cabanon situé au niveau du jardin, de l'atelier, n'est pas conforme aux prescrits du PPAS;
 - en effet il est prévu par le PPAS, en zone de jardin, uniquement des petites constructions directement liées à l'utilisation de jardin;
 - la surface du cabanon est de 24,15m² avec une hauteur totale de 3m, bien que le PPAS ne fixe pas de dimensions, il peut être considéré que ces dimensions supérieures aux dimensions fixées par l'arrêté de minime importance, ne peuvent être considérées comme une petite construction;
 - il est également à noter que le retrait d'1,50m par rapport au mitoyen de gauche, ne permet en aucun cas le maintien de la végétation ou de tout aménagement paysager et ce sur une longueur d'environ 7m;
 - considérant de ces faits, qu'autant les dimensions que l'utilisation du cabanon ne sont pas conformes au PPAS, ce volume ne peut être accepté et il y a lieu soit d'y renoncer, soit de le limiter à la stricte dimension de 9m² et pour une utilisation de stockage directement liée à l'affectation de jardins;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
 - la nouvelle lucarne en façade arrière s'étend jusqu'à la mitoyenneté de droite;
 - considérant que cet immeuble est plus haut et plus profond, le fait que la lucarne vienne s'y raccrocher, n'induit aucune nuisance pour cet immeuble et permet un aménagement qualitatif de chambres au niveau des combles;
 - il est également à noter que cette lucarne est située en façade arrière et qu'elle maintient un retrait de 80cm par rapport à la mitoyenneté de gauche, permettant de ce fait de partiellement maintenir la lecture de la toiture;

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

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE et application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - la façade avant, dont les caractéristiques patrimoniales ont été maintenues, n'est pas concernée par la présente demande;
 - cependant cette façade est vétuste et il serait souhaitable de prévoir un rafraîchissement autant des maçonneries que des menuiseries tout en préservant les éléments patrimoniaux, tels que les vitrages courbes de l'oriel;
 - les diverses modifications au sein des appartements visent le maintien des caractéristiques patrimoniales au niveau des moulures et du plancher;
 - en effet, le cloisonnement est étudié afin de limiter les impacts et maintenir la lecture des pièces en enfilade;
 - la suppression de la lucarne vétuste en façade avant, ne grève ni l'esthétique ni la proportionnalité de la façade existante;

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

- répondre au Code civil en matière de servitudes de vues sans pour autant proposer de rehausse en mitoyenneté qui devra être à nouveau soumise à permis d'urbanisme et soit reculer les terrasses du 2^{ème} et 3^{ème} étages d'au moins 1,90m soit fournir un accord des propriétaires voisins mitoyens de gauche (afin de pérenniser cet accord, il peut être passé devant notaire);
- renseigner au niveau des plans l'implantation et dimensions des trois conifères à abattre;
- motiver leur abattage et prévoir la replantation d'au moins trois arbres à haute tiges à haute valeur biologique et d'essences indigènes et indiquer leurs emplacement, essences et dimensions au niveau des plans;
- renoncer à une affectation d'atelier au niveau du jardin et dans l'éventualité d'une cabane de jardin, limiter sa surface à 9m² maximum;
- fournir un reportage photographique complet des éléments de décors à conserver et/ou à restaurer, et ce avec indication de leur position en plan ;
- conserver les châssis existants et les restaurer à l'identique en préservant les vitrages courbes de l'oriel ;
- fournir davantage de précisions quant aux techniques de restauration des mosaïques et des sgraffites ;

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 dimensions de volume, de dimensions de terrasses, d'aménagement de jardin;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit se conformer au Code civil en matière de servitudes de vues, en ce que les impacts sur la parcelle doivent être limités
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'affectation des constructions en zone de jardins doit être conforme au 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'indicer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article 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 20/10/2021
objet n° 17

Dossier 16-45793-2021 - Enquête n° 205/21

Demandeur : S.A. D.K. Associates - M. Denis Kunstler

Situation : Avenue de Foestraets 19

Objet : diviser une maison unifamiliale en deux appartements et construire un immeuble à 3 appartements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45793-2021 introduite en date du 11/03/2021 par la S.A. D.K. Associates c/o Denis Kunstler;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser une maison unifamiliale en deux appartements et à construire un immeuble à 3 appartements sur le bien sis avenue de Foestraets, 19;

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° 48 QUARTIER SUD-EST approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/09/2021 au 30/09/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *demande de conserver les grands thuyas du côté de la limite mitoyenne avec le n°14 de l'avenue Wellington*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

11/03/2021 : dépôt de la demande;

23/06/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/07/2021: réception des compléments;

09/09/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

16/09/2021 au 30/09/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/10/2021 : 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 émis le 09/09/2021 :

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 ne renseigne aucun abattage d'arbres de haute-tige, toutefois la situation existante à front de rue et les orthophotoplans indiquent la présence de nombreux sujets qui disparaissent dans la situation projetée du projet.*
- **Un plan d'abattage reprenant précisément les essences, implantations et dimensions des arbres à abattre et à conserver est dès lors à fournir dans la présente demande de permis.**

- Le projet prévoit la conservation et la replantation de divers arbres implantés sur le plan d'implantation projeté mais aucun renseignement (nombre, essence, dimensions, état sanitaire, etc.) n'est fourni.
- Dans l'état actuel de la demande tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres non renseignés sur le plan ainsi que les sujets d'alignements de voirie éventuels.
- Concernant les replantations à prévoir, le Service Vert impose que la force des arbres à la plantation soit de minimum 12/14 cm de circonférence et de maximum de 14/16 cm de circonférence.
- Comme spécifié dans le PPAS 48 Ter dans la section espace de jardins : « Le permis de bâtir est subordonné au maintien ou à la création de plantations et de jardins correspondant à l'importance de l'ensemble à construire », ce qui n'est clairement pas le cas dans le projet actuel.
- Le PPAS précité impose également de joindre un plan paysager à la demande de permis de bâtir (échelle minimum du plan : 1/200). Ce plan devant renseigner :
 - Le relief existant avec mention des courbes ou des cotes de niveau;
 - Les modifications de relief par des coupes indiquant le relief actuel du terrain et le profil projeté, avec indications cotées des remblais ou déblais par rapport aux terrains voisins;
 - Les constructions existantes et projetées;
 - L'implantation des arbres, leur essence, leur dimension (circonférences du tronc prise à 1 m du sol), diamètre de la projection de la couronne au sol, ceux à maintenir et ceux à abattre pour permettre la construction projetée;
 - Les plantations à réaliser.
- 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.).
- 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.
- Ces replantations sont à effectuer au plus tard dans les 12 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.

Haies :

Modalités :

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation de haies mitoyennes sur l'ensemble des limites de la parcelle.
- Celles-ci doivent être constituées de haies vives de 1,80 m de hauteur maximum, et étayées de fils lisses ou treillis métallique. Les clôtures en bois sont également autorisées.
- Le Service Vert impose que la force de ces plantations arbustives soit d'au moins 150 cm de hauteur à la plantation, ceci afin de permettre une délimitation optimale du site dès la fin des travaux.
- Les essences d'arbustes constituant les haies prévues devront également figurer sur le plan d'aménagement paysager imposé dans le volet concernant les arbres de haute-tige.
- Le Service Vert impose également d'éviter les haies monospécifiques en sélectionnant au moins trois essences différentes pour leur composition.
- 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.).
- Le choix des essences de plants de haie 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:
- Haies: Aubépine, Bourdaine, Buis, Charme, Cornouiller, Erable champêtre, Fusain, Hêtre, Houx, Néflier, Orme champêtre, Viorne, Troène, etc.

Massifs de plantations :

Modalités :

- Le projet prévoit la plantation de plusieurs massifs arbustifs ou de sujets isolés. Le Service Vert impose que la force de ces plantations soit de 80/100 cm de hauteur minimum à la plantation.
- L'ensemble des plantes constituant les massifs et autres plantations arbustives prévues devront également figurer sur le plan d'aménagement paysager imposé dans le volet concernant les arbres de haute-tige.

- 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.).
- Le choix des arbustes 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:
- **Arbustes:** Amélanancier, Aubépine, Argousier, Baguenaudier, Buddleia, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette, Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.

Toitures vertes :

Modalités :

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation de toitures végétalisées extensives et intensives sur un ou plusieurs volumes de toitures plates existantes et projetées, notamment au-dessus des espaces de parking couverts.
- Ces plantations doivent être composées d'essences indigènes possédant un système racinaire et un développement adapté à ce type d'aménagement.
- L'aménagement de ces toitures végétalisées devra respecter les normes de sécurité incendies des toitures vertes, à savoir un compartimentage des zones de végétation par des matériaux inertes, non-organiques (dalles en pierre, sable, gravier, etc.) ainsi qu'une composition de substrat à base de matériaux incombustibles (min. 60mm). Se référer aux arrêtés du Roi du 19 décembre 1997 et du 4 avril 2003 pour plus d'informations.

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.

Les plans de la demande sont à compléter suivant les présentes directives et à soumettre au Service Vert pour approbation avant la délivrance du permis d'urbanisme.

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 09/09/2021 et émis le 11/10/2021 :

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

Gestion des eaux usées

Il n'existe pas encore d'égout public dans ce tronçon de l'avenue de Foestraets compris entre les avenues Fond'Roy et Wellington, mais le réseau privé sera conçu pour permettre un raccordement ultérieur à l'égout public lorsque ce dernier aura été construit.

- Dans l'attente, 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. Etant donné l'absence d'échéance à moyen ou même à long terme au sujet de la pose de cet égout, la deuxième solution doit être privilégiée.
- Une fois la dérogation 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. Le rejet d'effluents en eau de surface (ruisseau, étang, ...) doit faire l'objet d'une autorisation de Bruxelles Environnement et respecter les normes de rejet en vigueur. 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 plus de 20 équivalents-habitants doivent faire l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2. 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.

- S'il existe déjà un puits perdant sur la parcelle, celui-ci sera découplé du réseau d'eaux usées, mais peut continuer à infiltrer les eaux pluviales dans le sol après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur; cependant, aucun puits perdant ne peut être maintenu en zone de protection des captages de Vivaqua ni à moins de 60 mètres d'une zone Natura 2000.
- 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 :

Les plans omettant de présenter le système de gestion des eaux usées, il est demandé de fournir un plan complémentaire et de solliciter un permis d'environnement en cas d'infiltration des eaux résiduaires.

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.

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 le plus naturel possible, 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.

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.

Un puits perdant qui ne serait plus utilisé suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout public pourra être reconverti en puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur.

Le dispositif de gestion doit être mis en œuvre selon les règles de bonnes pratiques. Pour ce faire, il tiendra compte de la liste non exhaustive suivante : législations en vigueur, nombre d'unités, lieu d'implantation et surface non minéralisée disponible, conception, dimensionnement, mise en œuvre, entretien, nuisances, présence éventuelle d'une citerne non utilisée sur le site faisant l'objet de la demande mais pouvant être remise en fonction, contraintes pour l'infiltration, etc.

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 démaquage (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.

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.

Quant à la présente demande :

Les plans ne comportant aucune indication quant à la gestion des eaux, il est demandé de produire un plan complémentaire relatif à la gestion des eaux pluviales et des eaux usées.

Doit y figurer un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux dont résumé ci-dessus : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 L/m² de toitures y raccordés, dont le trop-plein est infiltré dans le sol via un dispositif de même contenance que la citerne.

Il est ici signalé que ce tronçon de l'avenue de Foestraets compris entre les avenues Fond'Roy et Wellington ne comporte pas d'égout, et que la totalité des eaux pluviales doit donc être infiltrée dans le sol. Ces eaux peuvent être infiltrées dans le fond du vallon (Ritbeek), mais étant donné que ce dernier est interrompu par l'avenue Jacques Pastur, elles ne peuvent en aucun cas aboutir en surface sur les parcelles des riverains.

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>.

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

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat formé de villas et de petits immeubles de logement dans la verdure;
- La parcelle du demandeur se situe dans le tronçon compris entre l'avenue Fond'Roy et l'avenue Wellington et s'inscrit à proximité de l'angle de l'avenue de Foestraets et de l'avenue Wellington;
- Ce tronçon de l'avenue traverse un vallon;
- La demande s'inscrit sur deux parcelles qui comprennent :
 - la maison existante et un beau jardin sur la parcelle D527V21 comprise dans la zone d'habitat dans la verdure au sein du PPAS 48bis&ter;
 - un morceau du fond du terrain du n°43 de l'avenue Fond'Roy cadastrée H6F11 et comprise dans la zone Pastur/foestraet/Fond'Roy du PPAS 48bis&ter;
- Le terrain comporte un grand talus boisé en fond de parcelle;
- Les parcelles voisines de l'avenue Fond'Roy ont également leur fond de jardin dans cette cuvette;
- Les essences du couvert végétal ne sont pas spécifiées au dossier;
- La maison existante présente un gabarit de R+1+toiture plate (côté façade principale) mais possède un niveau supplémentaire (façade latérale est et façade arrière) en contact avec le jardin de par la déclivité naturelle du terrain;

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

- L'agrandissement et la transformation de la maison existante de 409 m² en 421 m² en deux logements :
 - sous-sol (rez-de-jardin) de 49 m² : deux emplacements pour voitures, des caves, local vélo, une chambre accessoire aux logements;
 - rez-de-chaussée de 217 m² : un appartement à 3 chambres;
 - 1^{er} étage de 155m² : un appartement à 2 chambres;

- La construction d'un immeuble de 690 m² à appartements de gabarit R+1 face à l'avenue et R+2 à l'arrière, comprenant 3 appartements :
 - Sous-sol : six emplacements pour voitures, caves, locaux communs;
 - Rez-de-jardin de 258 m² : un appartement à 3 chambres, mono-orienté;
 - Rez-de-chaussée de 245m² : un appartement à 3 chambres;
 - Étage de 187m² : un appartement à 2 chambres;

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

- Le projet propose globalement des appartements spacieux aux aménagements de qualité;

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

○ en matière de programme :

- le projet vise sur la parcelle 5 appartements;
- le bâtiment existant est aménagé en deux appartements de 2 et 3 chambres;
- l'immeuble neuf comprend 1 appartement de 3 chambres en rez-de-jardin mono orienté au Nord et 2 appartements traversant de 2 et 3 chambres;
- la densité proposée se conforme aux prescrit du PPAS en ce que le bâtiment existant et le nouveau sont implantés à moins de 40 m de l'alignement et que le PPAS prévoit une capacité de maximum 1 logement par 7 ares de terrain pour la zone d'habitat dans la verdure et par 4 ares de terrain pour la zone particulière PASTUR/FOESTRAETS/FOND'ROY;
- la parcelle D527V21 présente une surface de 32 ares et 80 ca permettant 4,6 logements;
- la parcelle H6F11 présente une surface de 2 ares et 83 ca permettant 0,70 logement;
- la somme des deux zones permet donc 5,3 logements;
- le P/S proposé se conforme également aux prescrits du PPAS en ce que celui autorise un P/S max de 0,30 pour la zone d'habitat dans la verdure et de 0,45 pour la zone particulière PASTUR/FOESTRAETS/FOND'ROY;
- la parcelle D527V21 peut accueillir 984,21m² de construction (P/S = 0,30);
- la parcelle H6F11 peut accueillir 127m² de construction (P/S = 0,45);
- la superficie maximale autorisée est donc de 1111m², ce que propose le projet;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- le nouvel immeuble et la maison existante sont implantés dans la zone d'habitat dans la verdure et dans les 40 premiers mètres de l'alignement;
- le gabarit de la maison existante est conservé, l'augmentation de superficie est limitée au niveau du sous-sol (rez-de-jardin) +9m² et au 1^{er} étage +11m²;
- l'implantation et le gabarit du nouvel immeuble répondent aux prescrits du PPAS;

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

- le terrain est très peu modifié;
- le projet s'inscrit largement dans le profil du terrain existant, proposant un étage au-dessous du rez-de-chaussée;
- le projet s'inscrit sans devoir prévoir d'abattage d'arbres;
- Il y a lieu de se conformer au prescrit du PPAS et à l'article 9. Zone de recul qui précise « Les plantations à hautes tiges sont obligatoires à raison d'un arbre à haute tige par 25 m² et cela sur une partie qui ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone. »;
- La zone de cour et jardin doit répondre à un aménagement paysager répondant à la dénivellation du terrain et à son caractère de vallon boisé ;

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

- le projet conserve l'allée carrossable existante afin d'accéder à la fois à l'immeuble existant et au parking enterré du nouvel immeuble;
- une entrée piétonne pour la nouvelle construction est discrètement prévue;

○ en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

- se conformer à l'avis du service Technique de la Voirie;

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- l'architecture proposée pour le nouveau projet se veut organique au sein d'un cadre verdurisé, ce qui est un facteur de bonne intégration;
- il y a lieu de prévoir :
 - une toiture verdurisée intensive (25 à 50 cm d'épaisseur) sur la nouvelle construction;
 - une toiture extensive sur la toiture de la bâtisse conservée;

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) :

- La maison a été agrandie au fil des années (1951, 1984 et 1996) et offre une superficie de 409m², ce qui permet d'y aménager deux logements présentant des qualités spatiales et présentant des superficies généreuses;
- L'essentiel des travaux réside en des modifications intérieures et la qualité plastique de celle-ci est conservée;
- La division de la maison en deux logements peut donc s'envisager;

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

- Reprendre sur le plan d'implantation les essences des arbres existants ainsi que leurs couronnes;
- Fournir un plan paysager mentionnant les arbres maintenus, les arbres abattus, la replantation des nouveaux arbres et la gestion des eaux de pluie (noues,...);
- casser le fond de la piscine et le remblayer avec la terre arable afin de retrouver de la pleine terre;
- prévoir une toiture verdurisée intensive (25 à 50cm d'épaisseur) pour le nouvel immeuble;
- prévoir une toiture extensive sur la toiture de la bâtisse conservée;
- se conformer au prescrit du PPAS et à l'article 9. Zone de recul qui précise « Les plantations à hautes tiges sont obligatoires à raison d'un arbre à haute tige par 25 m² et cela sur une partie qui ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone. »;
- se conformer aux conditions du service Technique de la Voirie de la Commune;
- se conformer aux conditions du service Vert de la Commune;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de logement est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que l'amélioration des aménagements d'un appartement et des espaces à verduriser (toiture et zone de recul);
- 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 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 20/10/2021
objet n° 18

Dossier 16-45865-2021 - Enquête n° 207/21

Demandeur : DEXIN SA - M Jean-Paul Decoster

Situation : Rue François Verhulst 37

Objet : mettre en conformité les travaux non réalisés conformément au permis n°16-42356-2015

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45865-2021 introduite en date du 16/04/2021 par la S.A. DEXIN c/o Monsieur Jean-Paul Decoster;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité les travaux non réalisés conformément au permis n°16-42356-2015 et la construction d'un abri de l'escalier de secours situé dans le jardin sur le bien sis rue François Verhulst, 37;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur d'une construction mitoyenne en ce que le projet vise la construction d'un abri de l'escalier de secours situé dans le jardin;
 - non-respect de l'article n°5 - hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne qui prescrit " La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut : 1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse; 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée", en ce que la façade avant construite dépasse la hauteur de la façade du bâtiment mitoyen le plus haut;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/09/2021 au 30/09/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *erreur dans le calcul des superficies dans l'annexe 1,*
- *système non conforme mis en place au niveau de la porte d'accès des parking,*
- *relevé précis de toutes les incohérences entre le permis délivré et la réalisation,*
- *modifications en façade non souhaitée (pas de bois prévus initialement),*
- *largeur de la porte de garage réduite (2.60 au lieu de 2.70 mètres), mais la demande ne porte pas sur la mise en conformité de la largeur de 2.60 mètres. Vu l'étroitesse de la rue, la largeur de 2.70 mètres est indispensable,*
- *isolation acoustique non conforme*
- *l'ascenseur placé ne peut pas accueillir de vélo,*
- *pas de toiture verte placée à ce jour,*
- *implantation du bassin d'orage et de la citerne ne permet pas de planter l'arbre prévu,*
- *le local technique ascenseur a été déplacé,*

A propos de l'avis du SIAMU :

- *emplacement de stationnement sur le chemin d'évacuation et la porte vers l'arrière du parking,*
- *obtenir un avis favorable des pompiers,*

A propos de l'accessibilité PMR et dérogations au titre IV du RRU article 6§1, 7, 11§2:

- *l'emplacement P5 doit être élargi en supprimant les emplacements vélos (peinture au sol),*
- *la modification du trottoir au droit de l'entrée de l'immeuble n'est pas conforme,*
- *non-conformité aux exigences PMR dans des immeubles neufs,*
- *la porte de l'ascenseur ne permet pas l'accessibilité,*
- *les dérogations au Titre IV du RRU sont inacceptables et rendent un appartement inaccessible à son propriétaire,*
- *les dérogations doivent être sollicitées explicitement par le demandeur,*
- *les plans ne résolvent pas ces manquements,*

- AUCUNE des 3 infractions au TITRE IV du RRU n'apparaît sur les plans « as built » qui figurent dans la présente demande de permis d'urbanisme de mise en conformité,

A propos des locaux communs :

- local poubelle non conforme,
- local vélo/poussettes de dimension insuffisante,
- absence de local entretien,

A propos du respect de la PEB :

- manque isolant plafond du garage, non respect de la PEB vis-à-vis de l'appartement adjacent,
- plusieurs réclamations portent sur la non-conformité du Titre IV du RRU, sans concerner le permis d'urbanisme,

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 20/10/2021;

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;

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

02/07/2021: réception des compléments;

09/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

16/09/2021 au 30/09/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 09/07/2021 et émis le 03/08/2021 :

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 :

- 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 demande :

- Il a été constaté par le Service Technique de la Voirie que non seulement le trottoir n'a pas été démonté entièrement avant reconstruction comme demandé par le permis d'urbanisme initial, le demandeur s'étant contenté de réparations mal effectuées, mais qu'en plus le profil en long du trottoir a fait l'objet de modifications le rendant non conforme et impropre au passage de PMR;
- L'examen de la note explicative justifie cette modification par la construction du radier 40 centimètres plus haut que prévu à cause de la nappe phréatique, ceci induisant la rehausse du niveau du rez et du seuil. Or, l'intérêt public devant primer sur l'intérêt privé, il ne peut être question de dégrader l'accessibilité publique sur le trottoir au profit du respect des normes PMR en espace privé.

Il est demandé :

- De démonter entièrement le revêtement du trottoir, réparer les bordures épaufrées à la résine époxy, reposer les pavés klinkers récupérables sur une fondation en stabilisé (béton maigre devant la porte de garage), remplacer les klinkers gris par des colorés;
- Corriger le trottoir pour le rendre à nouveau parfaitement plan et rectiligne (pente transversale de maximum 2%);
- Si l'accès au n° 37 doit permettre l'accès aux PMR, procéder à la réalisation d'un plan incliné en intérieur d'immeuble, et non pas en modifiant ponctuellement le niveau du trottoir;

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

Vu l'avis favorable du SIAMU sollicité en date du 09/07/2021 et émis le 31/07/2021 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 situé au centre de la commune mais est principalement résidentiel, composé principalement de maisons unifamiliales,
- Dans ce quartier, la rue est étroite, à sens unique, et le stationnement y est autorisé d'un seul côté,
- L'immeuble n°37 sur lequel porte la demande est récent et a fait l'objet d'une autorisation en 2015 (permis d'urbanisme n°16-42356-2015 pour la démolition d'une maison unifamiliale et la construction d'un immeuble de 5 logements de gabarit R+4;
- Le sous-sol comprend en situation existante de droit 5 emplacements de stationnement de 2,40 m de large pour les plus étroits et une zone dédiée au vélo n'entravant pas les manœuvres des voitures;

- En cours de chantier, les dimensions du sous-sol ont dû être réduites à cause de l'épaisseur des fondations le long du trottoir et de l'immeuble de gauche n°35; en raison de la hauteur de la nappe phréatique, le niveau du radier a également été remonté de 40 cm;

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

- La mise en conformité des travaux suivants :
 - Les modifications structurelles de l'immeuble impliquant des modifications au niveau de l'implantation des murs de fondations de l'immeuble :
 - réduisant la largeur intérieure du bâtiment au niveau du sous-sol;
 - modifiant l'implantation de l'ascenseur et nécessitant la mise en place d'un ascenseur sans fosse;
 - remontant le niveau du radier (plans du permis d'urbanisme -3,10m/plans as-built -2,70m) et le niveau de la dalle du jardin (-0,60m/-0,21m);
 - nécessitant la mise en place d'une colonne entre les emplacements de stationnement P2 et P3;
 - L'adaptation des aménagements du sous-sol :
 - réaménagement des locaux caves;
 - aménagement d'un local poubelles sous l'espace disponible de l'escalier;
 - aménagement du local nettoyage dans l'espace disponible du local compteurs;
 - réduction de la largeur des emplacements de stationnement à 2,20m;
 - modification de l'implantation de la zone dédiée aux rangements vélos le long de la mitoyenneté de droite et entravant la manœuvre de la voiture stationnée à l'emplacement P4;
 - La mise en place d'un ascenseur avec porte ouvrante classique d'un seul côté (et non équipé de portes palières automatiques télescopiques à ouvertures latérales);
 - La rehausse de l'entrée par rapport au niveau du trottoir impliquant l'adaptation du niveau du trottoir;
 - La modification de la sortie de secours dans le jardin, en construisant un petit volume couvert qui protège l'escalier;
 - La modification du calepinage de la façade;
 - La rehausse du mur mitoyen entre le n°43 et n°37;
 - Les modifications du plan des étages : légers réaménagements intérieurs (déplacements gaines techniques, réaménagement des sanitaires, accès aux chambres);
 - Les modifications du système de rétention et d'infiltration;
 - La plantation d'un arbre telle que prévue au permis n'est pas possible vu l'implantation d'un bassin de rétention, il y a lieu de prévoir 2 arbres palissés le long de la limite gauche du jardin, à 50 centimètres de celle-ci;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la couverture de l'escalier de secours dans la zone de jardin entraîne une dérogation au titre I du RRU en dépassant la profondeur du bâti;
 - pour la séparation entre les terrasses des deux bâtiments mitoyens du dernier étage, en cours de chantier et à la demande du syndic de l'immeuble sis rue François Verhulst, 43 et d'un commun accord, le mur mitoyen a été rehaussé jusqu'au niveau du linteau de la baie vitrée de l'immeuble voisin, à la place de la pose de bacs à plantes prévus au permis d'urbanisme;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le permis d'urbanisme doit être respecté en plaçant une toiture verte;
 - vu la présence du bassin de rétention, la plantation de l'arbre peut être remplacée par 2 arbres palissés à gauche du jardin, à 50 centimètres de la limite de la parcelle;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'emplacement « P5 » est assez large pour un PMR en raison de la présence du chemin d'évacuation qui le longe à condition qu'aucun vélo n'y stationne;
- en matière de locaux communs :
 - le local pour stocker les poubelles est prévu sous la volée de l'escalier, il est donc bas sous plafond. Il est accessible par le couloir des caves doit être fermé et ventilé;
 - le local d'entretien n'est pas indépendant, il est inclus dans le local compteur;
- en matière de modification de façade :

- la largeur de la porte de garage a été réduite de 10 centimètres, ce qui en termes d'urbanisme n'a pas d'impact, mais rend plus difficile l'accès au garage dans cette rue étroite;
- le calepinage a été modifié, sans conséquence urbanistique;

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

- En ce qui concerne les **dérogations aux titres I et IV** du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de caractéristique des constructions :
 - celles-ci ne sont pas sollicitées au sein du formulaire de demande de permis : il y a lieu de fournir un formulaire modifié;
- En ce qui concerne les **dérogations au titre IV** du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite, non soumises aux mesures de publicité :
 - le projet modifié déroge à plusieurs articles :
 - non-respect de l'article 4 - voies d'accès - qui précise que « *Les bâtiments accessibles au public comportent au moins une voie d'accès de 1,20 m de large. Cette voie d'accès est située à proximité immédiate de l'entrée principale et répond à l'une des deux conditions suivantes : 1° être de plein pied ou à défaut présenter un ressaut d'une hauteur de 0,02 m maximum, biseauté à 30° maximum. 2° avoir une rampe répondant aux conditions fixées par l'article 5;* » : le service technique de la voirie impose une remise à niveau du trottoir et par conséquent induit une dérogation à cet article. Pour la bonne accessibilité de l'immeuble, le sol du hall d'entrée doit être modifié, en limitant la différence de niveau par rapport au trottoir à 2 cm ;
 - non-respect de l'article 7 - emplacement de parking réservé aux personnes à mobilité - qui précise que « *Les emplacements de stationnement ont une surface non meuble. Ils ont une largeur de minimum 3,30 mètres et sont situés à proximité des voies d'accès visées à l'article 4* » : le nouveau aménagement réalisé en sous-sol ne permet plus la mise en place d'un emplacement PMR qui est en concurrence avec un chemin d'évacuation depuis les caves. Cependant, la place nécessaire pour sortir du véhicule existe (sur le chemin d'évacuation), l'automobile a la possibilité d'être placée en marche avant ou en marche arrière afin de donner l'espace nécessaire à la personne à mobilité réduite d'entrer/sortir du véhicule à gauche ou à droite du véhicule (largeur de 3,75 mètres disponible) à condition qu'il n'y ait pas de vélo stationné sur ce passage;
 - non-respect de l'article 9 - couloirs - qui précise que « *les couloirs ont au minimum 1,50m de large. Dans les parties sans croisement ni retournement possible, d'une longueur maximale de 15 m, visibles sur toute leur longueur, les couloirs peuvent être réduits à un minimum de 1,20 m de largeur. Un passage libre de 0,90 m de largeur est toléré ponctuellement au droit d'un obstacle si la longueur de celui-ci n'est pas supérieure à 0,50 m et s'il n'y a pas un autre obstacle à moins de 1,50 m. Dans ce cas, ces objets saillants du type dévidoirs d'incendie, boîtes aux lettres, radiateurs, tablettes,...qui dépassent de plus de 0,20 m le mur ou le support auquel ils sont fixés, sont pourvus latéralement d'un dispositif solide se prolongeant jusqu'au sol, permettant aux personnes handicapées de la vue de détecter leur présence.* » : le projet modifié déroge sur ce point au niveau du palier devant l'ascenseur au sous-sol et aux étages ne font pas 1,50 mètre de profondeur (le cercle de retournement n'est pas respecté) et au niveau du couloir d'accès au rez-de-chaussée, la largeur est également insuffisante;
 - les portes palières de l'ascenseur doivent être retournées de manière à supprimer les conflits de porte et faciliter l'accès aux PMR;
 - ces dérogations découlent des modifications structurelles, mais ne peuvent pas pour autant être acceptées d'office ;
- En ce qui concerne les **dérogations au titre II** en matière de normes d'habitabilité :
 - Le projet comporte un local vélo/poussette de 4m² directement accessible au niveau du rez-de-chaussée. Ce local est trop petit pour y ranger le nombre de vélos nécessaires. Afin de garantir un accès à l'emplacement P5, il y a lieu de supprimer les 2 emplacements situés de part et d'autre de l'emplacement P5. Il y a lieu d'améliorer le stationnement des vélos en prévoyant des points de fixation rangements verticaux ;
 - Le local poubelle est situé sous l'escalier, accessible par le couloir des caves. Le local entretien ne peut être indépendant, un espace est prévu dans le local compteur;
- En ce qui concerne la sortie de secours en fond de parking, le plan doit être adapté en fonction de la situation de fait ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) : la couverture de l'escalier de secours a peu d'impact en intérieur d'îlot, n'augmente pas l'emprise au sol;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) : la couverture de l'escalier de secours dépasse la profondeur des constructions mais a peu d'impact en intérieur d'îlot, n'augmente pas l'emprise au sol;
 - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU : la couverture de l'escalier de secours dépasse la profondeur des constructions, elle présente une hauteur hors-sol de 1,60 mètre, soit plus bas que la hauteur des palissades limitant le jardin et a peu d'impact en intérieur d'îlot;

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

- Se conformer aux conditions du service Technique de la Voirie :
 - de démonter entièrement le revêtement du trottoir, réparer les bordures épauprées à la résine époxy, reposer les pavés klinkers récupérables sur une fondation en stabilisé (béton maigre devant la porte de garage), remplacer les klinkers gris par des colorés;
 - de corriger le trottoir pour le rendre à nouveau parfaitement plan et rectiligne (pente transversale de maximum 2%);
 - si l'accès au n° 37 doit permettre l'accès aux PMR, procéder à la réalisation d'un plan incliné en intérieur d'immeuble, et non pas en modifiant ponctuellement le niveau du trottoir;
 - respecter le permis d'urbanisme en plaçant une toiture verte;
 - planter 2 arbres palissés à gauche du jardin, à 50 centimètres de la limite de la parcelle;
- Placer 5 rangements vélos muraux, à l'arrière de l'ascenseur;
- Corriger l'annexe 1 (superficie) et solliciter l'ensemble des dérogations;
- Adapter les plans en indiquant les 5 emplacements pour vélos muraux, supprimer les 2 emplacements situés de part et d'autre de l'emplacement P5. Un ou deux vélos peuvent être placés dans le local du rez-de-chaussée;
- Corriger le plan à propos de la sortie de secours en fond de parking ;
- Corriger la coupe à propos de la rampe à prévoir dans le hall d'entrée et abaisser le niveau du seuil à rue ;
- Indiquer au plan le sens des portes palières de l'ascenseur et modifier leur sens d'ouverture afin de permettre un accès aisé aux PMR ;
- Modifier l'emplacement de l'arbre en dehors du système de rétention des eaux de pluie ;

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 que les sous-sols modifiés et de surface réduite doivent être complétés de rangement muraux pour les vélos;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les dérogations aux communs doivent être réduites;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

- avoir débuté dans un délai de 4 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 8 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, Titre I, articles 4 et 5, Titre II, article n°17 (local vélo) et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 191 du CoBAT.