

Séance du 17 novembre 2021 / Zitting van 17 november 2021

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-10458-2020
Situation : Avenue Jean Burgers 1
Demandeur : ACP « Complexe Les Hêtres Rouges »
(Exploitation d'immeubles de logements)
- 2) 250/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.014-2021
Situation : Square Coghen 75
Demandeur : Madame Laffut Sophie et Monsieur Miggiano Lucio
(Etendre au rez-de-chaussée une maison uni-familiale)
- 3) 240/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.025-2021
Situation : Avenue de l'Aiglon 38
Demandeur : Madame Dominique Verhoogen
(Régulariser la construction d'une piscine extérieure enterrée (réalisée dans les années 80))
- 4) 246/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.942-2021
Situation : Avenue des Sept Bonniers 30
Demandeur : Madame Franziska Bouzon et Monsieur Julien Bouzon
(Agrandir et modifier structurellement une maison uni-familiale)
- 5) 248/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.770-2021
Situation : Rue de la Mutualité 127
Demandeur : Docteur Di El Allaf sprl - Docteur Di El Allaf
(Régulariser et transformer une habitation uni-familiale en logement collectif)
- 6) 244/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.033-2021
Situation : Avenue Kamerdelle à gauche du n°100
Demandeur : BATISE Luxembourg S.A. - Monsieur Lionel Mamane
(Construire une maison uni-familiale avec cabinet médical accessoire sur un terrain divisé)
- 7) 251/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.055-2021
Situation : Rue de Linkebeek 31
Demandeur : Madame Coralie Germeau
(Etendre une habitation uni-familiale)
- 8) 253/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.112-2021
Situation : Avenue Adolphe Dupuich 42
Demandeur : ROYAL LEOPOLD CLUB S.A. - Monsieur Bruno Roques
(Renouveler l'installation de structures gonflables temporaires sur 6 terrains de tennis)
- 9) 243/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.032-2021
Situation : Vallon d'Ohain 10
Demandeur : Madame Famke Schaap et Monsieur Xavier de Moor
(Réaménager et étendre une maison uni-familiale)
- 10) 242/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.951-2021
Situation : Chaussée d'Alseberg 1211
Demandeur : Messieurs Alexander et Mounir Karam
(Transformer et étendre une maison d'habitation uni-familiale)

Uniquement pour avis de la CC :

11) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.054-2021

Situation : Square Coghen 44

Demandeur : Madame Michèle Verheyden et Monsieur Charles-Henri Terlinden

(Créer une fenêtre en façade arrière au 1^{er} étage et modifier l'aménagement intérieur du 2^e étage)

(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§1.al4 du CoBAT)

12) 241/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.026-2021

Situation : Avenue Maréchal Ney 11

Demandeur : Greenwich Properties S.A. - Monsieur Jean-Paul De Coster

(Démolir un immeuble de 3 logements dont la période de construction date de 1957, construire un immeuble de 4 logements, abattre 1 arbre à haute tige)

13) 247/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.757-2021

Situation : Rue Vanderkindere 338

Demandeur : Madame Martine Verhulst

(Diviser une maison uni-familiale en 2 appartements + construire une véranda en façade arrière pour l'appartement du rez-de-chaussée)

14) 245/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.035-2021

Situation : Chaussée de Saint-Job 619-621

Demandeur : R&L Real Estate S.R.L. - Monsieur Jacques Lichtenstein

(Construire un immeuble de 4 appartements et 4 emplacements de stationnement couverts, et abattre 3 arbres à haute tige)

- Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 17/11/2021
Objet n° 01
PE n°10458-2020

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10458-2020
Situation	Avenue Jean Burgers 1 - 2
Demandeur	ACP avenue de Boetendael 47-49, avenue Jean Herinckx 21 et avenue Jean Burgers 1-2, Complexe Les Hêtres Rouges
Objet	Exploitation des chaudières au gaz, d'une cogénération au gaz, d'un parking et des installations frigorifiques
P.R.A.S.	zone d'habitation
Enquête publique	Du 27/09/2021 au 26/10/2021 inclus
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique :

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

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au PRAS ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de la régularisation de l'exploitation d'immeubles de logements et que les installations classées consistent en l'exploitation de chaudières au gaz, d'unité de cogénération au gaz, d'un parking couvert et d'une pompe à chaleur lié à la cogénération;

Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique;

Considérant que la demande implique le remplacement des chaudières à mazout au gaz et que les travaux de rénovation de la chaufferie ont déjà été réalisés;

Considérant que la réception des nouvelles chaudières au gaz doit faire l'objet d'une attestation de réception PEB;

Considérant qu'il y a un projet de cogénération pour le bloc II;

Considérant qu'à la mise en service de la cogénération il y a lieu de fournir un rapport d'analyse des émissions en NOX et CO par un technicien compétent au plus tard 5 mois après la mise en service de l'installation;

Considérant que la neutralisation de la citerne à mazout est prévue pour le mois de novembre 2021;

Vu les deux reconnaissances de l'état du sol introduites auprès de Bruxelles Environnement les 08/07/2019 et 03/08/2021;

Considérant que l'avis SIAMU devra être obtenu avant la délivrance du permis d'environnement, que la demande a été effectuée auprès du Service d'Incendie le 30/08/2021;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Fournir les preuves de la neutralisation de la citerne à mazout.
- Fournir l'attestation de réception PEB des nouvelles chaudières au gaz.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 17/11/2021
objet n° 02

Dossier 16-46014-2021 - Enquête n° 250/21

Demandeur : Monsieur Lucio Miggiano et Madame Sophie Laffut

Situation : Square Coghen 75

Objet : étendre au rez-de-chaussée une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46014-2021 introduite, en date du 09/07/2021, par Monsieur Lucio Miggiano et Madame Sophie Laffut;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre, au rez-de-chaussée, une maison unifamiliale sur le bien sis Square Coghen 75;

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;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain et ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que l'extension déroge à ces deux règles;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence*", en ce que l'extension telle que prévue dépasse le profil de construction mitoyen et nécessite une rehausse en mitoyenneté;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/10/2021 au 25/10/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

09/07/2021 : dépôt de la demande;

27/07/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/10/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/10/2021 au 25/10/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/11/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel et constitué de maisons unifamiliales;
- Dans ce quartier, le square Coghen est préservé de la circulation de transit;

- Le square Coghén présente une forte identité par son retrait des voiries principale, son identité architecturale et son harmonie;
- Dans cette partie du square, à proximité de l'entrée via la rue du Doyenné, les constructions font partie d'un ensemble identiques ou similaires;
- Le bien concerné par la demande se situe sur une parcelle dont la mitoyenneté de droite jouxte le fond des parcelles sises au n°51 et au n°53;
- A l'instar de la plupart des maisons du square, elle comporte un gabarit R + 1 avec toiture plate et présente une typologie significative des années 1930;
- Elle a en effet été bâtie suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-8974-1935;
- Il apparait, en situation de fait, que le fond de la parcelle a été reculé sur la parcelle n°47, ce qui a induit de légères modifications au niveau du plan et de la volumétrie du bâti par rapport à la situation de droit : le volume annexe de cuisine est plus profond et l'entrée a été avancé dans le plan de façade avant. Ces modifications semblent dater de la construction du bien;

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

- L'extension du volume de cuisine en profondeur avec toiture plate dont la finition n'est pas précisée;
- L'isolation de la façade arrière;

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

- Le programme prévoit l'extension, au rez-de-chaussée, de l'annexe existante comportant la cuisine;

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

- La façade avant n'étant pas modifiée par le projet et les actes et travaux restant non visibles depuis l'espace public, l'article 21 du PRAS concernant la ZICHEE ne s'applique pas;

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

- en matière de programme :
 - la maison conserve un programme de maison unifamiliale;
 - l'aménagement intérieur n'est pas impacté par la demande;
 - l'extension permet d'agrandir la cuisine exigüe;
 - les ouvertures sont judicieusement dirigées vers l'intérieur de la parcelle;
 - l'isolation de la façade arrière avec enduit de teinte blanche en finition, ne suscite aucune objection;
 - la simple mise en conformité d'une construction plus profonde en situation de fait aurait pu faire l'objet d'une régularisation simplifiée en application de l'article 330§3 du CoBAT, considérant que ces actes et travaux antérieurs à 2000 étaient conformes à la réglementation en vigueur de l'époque;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension telle que prévue déroge au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - le recouvrement de toiture n'est pas précisé mais il y a lieu de prévoir l'utilisation d'une toiture végétalisée de type extensive;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'emprise au sol de l'extension de la cuisine se fait sur une partie de la terrasse existante, dont le tracé en limite de la partie du jardin en pleine terre n'est pas modifiée;
 - il en découle que le taux d'imperméabilité de la parcelle est maintenu, avec un jardin de pleine terre d'une superficie de 19,40 m²;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - la dérogation se situe dans un contexte particulier de parcelle jouxtant le fond d'autres parcelles bâties par des annexes d'un seul niveau, jusqu'en mitoyenneté;
 - l'extension reste limitée sur le rez-de-chaussée et reprend la hauteur de l'annexe existante et bien qu'une rehausse de la mitoyenneté d'1,17 m soit nécessaire sur une partie du mur mitoyen, l'impact sur ces annexes n'est pas significatif dans un contexte de petites parcelles et d'un bâti de cette densité, et n'est pas donc susceptible de causer de nuisance;
 - en ce qui concerne la profondeur, un retrait de 45 centimètres est prévu par rapport à la limite de fond;
 - il n'existe aucune construction à cet endroit de la parcelle du n°47 et de ce fait, cette extension ne grève pas le maintien de la haie existante;

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

- application de l'art. 207 §1 a.l4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - les modifications se situent au niveau de la façade arrière ;
 - le traitement de la façade arrière, non visible depuis l'espace public, bien que typologiquement différente de l'architecture originelle du bâtiment existant, se fait en sans grever ni appauvrir l'architecture du bâtiment ;
 - l'utilisation de la brique céramique, des bandeaux vitrés et de l'aluminium de teinte noire, peuvent d'envisager au niveau de l'extension ;
 - tel qu'expliqué en commission de concertation, la façade avant sera également rénovée et restaurée à l'identique par rapport à la situation originelle, ce qui est souhaitable afin de restaurer l'unité au sein de ce groupe de maisons reprises à l'inventaire ;

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

- placer une toiture végétalisée de type extensive pour le recouvrement de toiture de l'annexe;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 17/11/2021
objet n° 03

Dossier 16-46025-2021 - Enquête n° 240/21

Demandeur : Madame Dominique Verhoogen

Situation : Avenue de l'Aiglon 38

Objet : régulariser la construction d'une piscine extérieure enterrée (réalisée dans les années 80).

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46025-2021 introduite, en date du 14/07/2021, par Madame Dominique Verhoogen;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à régulariser la construction d'une piscine extérieure à l'air libre et située dans le jardin (réalisée dans les années 80) sur le bien sis avenue de l'Aiglon, 38;

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

Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « N°26 - Quartier Fond'Roy (partie) », ayant fait l'objet d'un arrêté royal en date du 21/04/1958, 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°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'ilot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/10/2021 au 25/10/2021 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 :

14/07/2021 : dépôt de la demande;

28/09/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/10/2021 au 25/10/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/11/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 30/09/2021 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date 30/09/2021 et sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en ordre ouvert et fortement en retrait par rapport à la voirie;
- Elle date de 1959 et est typique de ce quartier, avec ses façades en briques peintes en blanc et sa toiture à versants;
- Le bien sur lequel porte la demande est toutefois situé en zone de cours et jardins du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°26 QUARTIER « FOND'ROY », antérieur à la date d'approbation au plan régional d'affectation du sol, qui ne cite pas expressément les piscines dans ses prescriptions mais qui autorise les « les petites dépendances isolées ... elle auront un maximum de 25 m², seront écartées

des mitoyennetés de 2m au moins ... la distance à la façade postérieure ne pourra être inférieure à 5 mètres ... »;

- Le bien est également situé en zone d'habitat ouvert au plan particulier d'affectation du sol n°26, qui limite l'occupation du sol aussi bien hors sol qu'en sous-sol à 1/4 de la superficie nette de la parcelle (25%).
- La villa située sur la parcelle concernée par la demande a été construite en 1959, via le permis d'urbanisme n°16- 20716-1959;
- A la lecture du dossier, il apparaît qu'une piscine d'environ 29 m² a été construite sur la parcelle dans les années 1980 (elle apparaît sur les photos satellites entre 1977 et 1987), sans autorisation préalable;
- Le bien se situe dans une partie très verdurisée du quartier, à proximité de zones Natura 2000, mais dans une partie d'îlot non couverte par la zone tampon de 60 mètres à compter de la limite de ces zones;

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

- La mise en conformité de la piscine de 29 m²;

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

- La piscine reste accessoire au logement et de taille relativement réduite par rapport à la taille de la parcelle de 632 m²;
- La note explicative renseigne les aspects ne figurant pas aux plans;

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

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- La piscine (plan d'eau) s'implante à 5 m de la limite mitoyenne avec la parcelle voisine de gauche (n° 36 de la même rue), cet espace de jardin étant aménagé d'un écran végétal d'une largeur de 3 mètres, le long de la limite parcellaire, et d'une terrasse en bois d'une largeur de 2 mètres qui établit un accès entre la maison et la piscine;
 - Du côté droit, le plan d'eau se situe à ± 9 mètres de la limite parcellaire commune avec la maison sise au n°40;
 - La piscine s'implante à environ 5 m de la façade postérieure du bâtiment principal;
 - De ces faits, l'implantation de la piscine respecte les prescrits du PPAS n°26 en matière d'implantation de constructions;
 - La note explicative renseigne que la construction de la piscine n'a occasionné aucune modification du relief du jardin et aucun abattage d'arbre;
 - Quant aux installations techniques inhérentes au fonctionnement de la piscine (filtration, chauffage...), elles se situent dans les caves de la maison et n'occasionnent de ce fait aucune nuisance pour le voisinage;
- La photo aérienne la plus récente révèle la présence de piscine comparable dans plusieurs jardins des environs immédiats;

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

- Le cadre VI du formulaire de demande de permis d'urbanisme renseigne une emprise de 114 m², tant en situation existante qu'en situation projetée, alors que :
 - Les cotes de l'implantation de la maison révèlent que celle-ci occupe une surface au sol de 128,90 m²,
 - Il s'indique d'y ajouter les 29 m² de la piscine, soit une emprise totale des constructions qui s'élève à 157,90 m², ou 21,20% de la surface de la parcelle;

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

- La demande ne comporte pas de détails à ce stade;
- La construction de la piscine est antérieure à l'entrée en vigueur du règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluies, approuvé par le Conseil communal le 25/02/2016;

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

- En ce qui concerne l'application des mesures particulières de publicité aux motifs du PRAS requises dans le PPAS 26 (Quartier Fond'Roy) - application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Il s'agit de travaux en zone aedificandi du plan particulier d'affectation du sol;

- Cette réalisation, conforme au plan particulier d'affectation du sol, correspond au bon aménagement des lieux,
- Cette demande, comparable à d'autres aménagements du même type dans le même quartier, est acceptable;

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

- prévoir la vidange de la piscine uniquement par un vidangeur agréé;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 17/11/2021
objet n° 04

Dossier 16-45942-2021 - Enquête n° 246/21

Demandeur : Monsieur et Madame Julien et Franziska Bouzon

Situation : Avenue des Sept Bonniers 30

Objet : agrandir et modifier structurellement une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45942-2021 introduite, en date du 28/05/2021, par Monsieur et Madame Julien et Franziska Bouzon;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir et modifier structurellement une maison unifamiliale sur le bien sis avenue des Sept Bonniers, 30;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que le nouveau volume dépasse les deux constructions mitoyennes;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence", en ce que le nouveau volume est plus haut et dépasse les hauteurs des biens mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/10/2021 au 25/10/2021 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 :

28/05/2021 : dépôt de la demande;

13/07/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

18/08/2021 : dépôt des compléments

10/09/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/10/2021 au 25/10/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/11/2021 : 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 fermé, composé dans sa majorité de maisons unifamiliales ou de petits immeubles à appartements;
- Dans ce tronçon de la rue des Sept Bonniers, entre la chaussée d'Alseberg et l'avenue Mozart, l'habitat est composé de maisons unifamiliales de gabarits R+1+T à versants et R+2+T à versants;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande date du début des années 1930 et est construite à l'alignement en mitoyenneté avec un gabarit R + 2 + T à versants;

- Elle comporte une annexe octroyée par le permis d'urbanisme n° 16-10531-1937 et a subi des transformations dont une rehausse en façade avant afin d'aménager un étage habitable dans les combles, octroyés par le permis d'urbanisme n° 16-15530-1951;
- Un balcon est accessible au 1^{er} étage arrière et limité à la profondeur de l'annexe existante; il comporte un rangement latéral (armoire de terrasse) le long de la mitoyenneté de gauche;
- Les biens mitoyens sont également anciens. Ces maisons unifamiliales sont moins hautes et moins profondes;
- Le jardin est profond et en pleine terre;

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

- La démolition du balcon existant;
- La reconstruction d'un volume fermé en prolongation du 1^{er} étage, en vue d'agrandir la chambre 2, avec toiture plate couverte de graviers et revêtement en bardage bois;
- La démolition du mur porteur de la cuisine au rez-de-chaussée afin d'ouvrir celle-ci sur la salle à manger, dans un espace unique sur toute la largeur de la maison;
- Le réaménagement spatial via la modification de cloisonnement aux différents étages;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement de la chambre arrière au 1^{er} étage ainsi que la rénovation de la maison dans son entièreté;

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

- La reconstruction d'un volume au 1^{er} étage, induit des dérogations au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles 4 et 6, en ce qui concerne la profondeur et la hauteur;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale de 4 chambres;
 - en situation de droit, la chambre 2, située au 1^{er} étage arrière, présente un léger déficit de surface en regard de la norme de l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et la fermeture du balcon, via la reconstruction d'un nouveau volume, permet d'augmenter cette surface à 12 m² afin d'en augmenter ses qualités habitables et d'aménagement;
 - les modifications de cloisonnement ainsi que la suppression du mur porteur de la cuisine, sont également de nature à augmenter l'habitabilité de l'habitation afin de répondre aux besoins actuels d'une famille et ne suscitent aucune objection;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - hormis la reconstruction du volume fermé au 1^{er} étage, le volume, le gabarit et l'emprise restent inchangés, d'autant plus que l'armoire de terrasse constitue déjà un volume bâti le long du mur mitoyen de gauche;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande ne prévoit aucune modification du jardin;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation ne comporte aucun garage en situation de droit;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la façade avant, reste inchangée par rapport à la situation existante de fait et ne fait pas partie de la présente demande;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - la démolition du balcon et la reconstruction d'un volume fermé au 1^{er} étage, n'a que très peu d'impact sur la propriété voisine de gauche, considérant que le profil de construction reste quasiment identique et que la rehausse est uniquement de 45cm;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 17/11/2021
objet n° 05

Dossier 16-45770-2021 - Enquête n° 248/21

Demandeur : S.P.R.L. Docteur Di EL ALLAF

Situation : Rue de la Mutualité 127

Objet : Régulariser et transformer une habitation unifamiliale en logement collectif

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45770-2021 introduite en date du 25/02/2021 par la S.P.R.L. Docteur Di EL ALLAF;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à régulariser et transformer une habitation unifamiliale en logement collectif sur le bien sis Rue de la Mutualité 127;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "*lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction: ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde.*", en ce que la profondeur de l'annexe construite dépasse en profondeur le profil mitoyen du voisin de gauche (n°129) de 4,47 mètres et la construction voisine de droite (n°125) de 1.52 mètres à hauteur du rez-de-chaussée et de 5,05 mètres au premier et deuxième étage;
 - non-respect de l'article n°6 - La toiture qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës.*", en ce que la hauteur de l'annexe à construire dépasse les deux voisins d'environ quatre mètres (hauteur variable car l'annexe proposée a une toiture à versant);
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de normes d'habitabilité des logements :
 - non-respect de l'article n°3 - Normes minimales de superficie qui prescrit "*tout logement dans un immeuble neuf respecte les superficies minimales de plancher nettes suivantes : 1° pour la pièce principale de séjour : 20 m2.... Les actes et travaux relatifs à un logement neuf doivent tendre au respect des normes...*", en ce que la surface du séjour de rez-de-chaussée est inférieure à 20 m2;
 - non-respect de l'article n°10 - Eclairage naturel qui prescrit "*Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement.... La superficie nette éclairante est de minimum 1/5^{ème} de la superficie du plancher*", en ce que la superficie nette éclairante du séjour du rez-de-chaussée ainsi que de la salle à manger du rez-de-chaussée sont inférieures à 1/5^{ème} de la surface de la pièce;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/10/2021 au 25/10/2021 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 :

25/02/2021 : dépôt de la demande;

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

18/06/2021 : réception des compléments;

01/07/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/07/2021 : réception des compléments;

27/09/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/10/2021 au 25/10/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/11/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 11/10/2021;

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 dense, construit en ordre fermé continu, au parcellaire étroit;
- Dans ce quartier, ce tronçon de la rue de la Mutualité se caractérise par son tissu bâti construit à l'alignement et composé essentiellement de maisons de maître résidentielles;
- La maison numéro 127, sur laquelle porte la demande présente :
 - une différence de niveau de près d'un étage entre le niveau de la rue et celui du jardin;
 - deux parties bâties, à savoir :
 - Une maison unifamiliale implantée à l'alignement, composée de trois pièces en enfilade. Le niveau du jardin est plus haut que le niveau de la rue, elle présente donc un gabarit R+1+toiture à versants côté rue et une gabarit R+2+toiture à versants côté jardin, une petite annexe est située sur la façade arrière qui fait environ un tiers de la largeur de la parcelle, une véranda faisant les deux-tiers restants;
- Il n'est pas retrouvé de trace du permis originel et la date précise de construction de la maison reste inconnue, le voisin de droite a un permis de construction daté de 1925 et semble avoir été bâtie au même moment (maisons jumelles);
- La maison de droite (n°125) présente un gabarit similaire (R+2+toiture à versants) et la façade est quasi similaire;
- La maison de gauche (n°129) présente un gabarit nettement plus petit (R+1+toiture à versants), semble plus basse de près de quatre mètres et présente une architecture beaucoup plus travaillée;
- Le couvert végétal est limité au jardin et n'est pas destiné à être modifié;
- Un voisin, au numéro 123, possède une annexe d'une profondeur comparable, il n'est pas retrouvé de permis d'urbanisme autorisant cette extension;

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

- Démolition de l'annexe salle-de-bains existante ainsi que de la véranda attenante;
- Démolition de la façade arrière sur une partie de sa largeur afin de créer une extension de la maison principale de 1,55 mètres en profondeur sur une largeur de 3,26 mètres, soit un peu plus de la moitié de la largeur de la parcelle;
- Création d'une nouvelle façade arrière, sur la largeur de la nouvelle annexe, cette façade allant jusqu'à la connexion avec le versant de toiture arrière, lui-même prolongé;
- Création d'une nouvelle chambre dans la nouvelle annexe au rez-de-chaussée ainsi qu'une autre chambre dans cette annexe au premier étage;

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

- Ré-organisation des espaces de vie au rez-de-chaussée et au premier étage :
 - Rez-de-chaussée : trois pièces en enfilade : séjour, salle-à-manger, cuisine, toilette et salle de douche et la nouvelle chambre dans l'annexe nouvellement construite;

- Premier étage : deux pièces en enfilade : séjour, cuisine/salle-à-manger, toilette et salle de douche et la nouvelle chambre dans l'annexe nouvellement construite;
- Deuxième étage (identique au premier étage) : deux pièces en enfilade : séjour, cuisine/salle-à-manger, toilette et salle de douche et la nouvelle chambre dans l'annexe nouvellement construite;
- Le gabarit de la maison est agrandi en profondeur et en hauteur tout en dépassant les profils des bâtiments voisins;

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

- La construction de cette annexe en profondeur et en hauteur aura un impact négatif significatif pour les deux voisins;
- Ces modifications ne répondent pas au bon aménagement des lieux ainsi qu'aux normes d'habitabilité;
- L'historique des domiciliations renseigne 2 unités d'habitations de 1998 à 2014, ce qui correspondrait donc à la situation de droit ;
- Le nombre de logements proposés ne correspond donc pas au bon aménagement des lieux, il y a donc lieu de limiter le nombre de logements à deux unités (duplex, par exemple) ;

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

- en matière de programme :
 - Les espaces de vie tel que proposés semblent difficilement acceptables et la surface est trop faible pour le séjour du rez-de-chaussée;
 - L'extension viendra recevoir les chambres et permet de rationaliser l'utilisation des espaces aux différents étages au prix d'une extension dommageable aux voisins;
 - L'accès aux salles de douches aux différents étages via les cuisines est un peu particulier et n'est pas acceptable en l'état;
 - Le nombre de logements proposés ne correspond donc pas au bon aménagement des lieux, il y a donc lieu de limiter le nombre de logements à deux unités (duplex, par exemple) ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'extension telle que proposée présente un volume important et impose des rehausses conséquentes du mitoyen de droite au vu des surfaces habitables récupérées;

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 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Il s'agit ici de régulariser une situation existante de division dont la date n'est pas connue (plusieurs décennies) selon le demandeur;
 - Les recherches font apparaître qu'il y avait deux unités d'habitation en situation de droit entre 1988 et 2014 ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, profondeur par rapport aux voisins :
 - La profondeur proposée par cette annexe, semble acceptable;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, hauteur par rapport aux voisins :
 - La hauteur proposée par cette annexe, est fort importante et aura un impact considérable de par la rehausse de mitoyen nécessaire du côté du voisin de droite et est, de ce fait, inacceptable;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, normes minimales de superficie :
 - La surface du séjour du rez-de-chaussée renseignée a été modifiée entre deux versions des plans, en considérant qu'une partie de la salle-à-manger serait comptabilisée avec le séjour, cette démarche semble interprétable/discutable;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, normes minimales de surfaces éclairantes :
 - Bien qu'insuffisante, cette valeur n'est que difficilement améliorable étant donné que la pièce concernée est en façade avant et qu'une amélioration de la situation nécessiterait une intervention sur cette façade;

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

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 17/11/2021
objet n° 06

Dossier 16-46033-2021 - Enquête n° 244/21

Demandeur : S.A. BATISE LUXEMBOURG c/o Monsieur Lionel Mamane

Situation : Avenue Kamerdelle (en avant du n°92)

Objet : construire une maison unifamiliale avec cabinet médical accessoire, sur un terrain divisé

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46033-2021 introduite, en date du 16/07/2021, par la S.A. BATISE LUXEMBOURG c/o Monsieur Lionel Mamane;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une maison unifamiliale avec cabinet médical accessoire, sur un terrain (parcelle cadastrée n°25P21 selon Brugis) situé à l'avant-plan de la parcelle sise au n°92 (cadastrée n°25N21 selon Brugis);

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°A du permis de lotir (PL) n° 144;

Considérant que ce permis de lotir est périmé depuis 1978, puisque qu'aucune vente n'a eu lieu dans les 5 ans de l'octroi du permis de lotir en 1973;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/10/2021 au 25/10/2021 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 :

16/07/2021 : dépôt de la demande;

06/10/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure : SIAMU et Vivaqua;

11/10/2021 au 25/10/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/11/2021 : 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 a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 06/10/2021 et émis le 25/10/2021 :

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

Implantation altimétrique

Principes généraux :

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

Les plans ne comportent pas de référence altimétrique clairement identifiable et stationnable au sol. Le positionnement du point à la cote -0,50 en pied de bordure est impossible, d'autant plus que la rue n'est pas horizontale.

Il est demandé de compléter le plan d'implantation d'une référence altimétrique au sol clairement identifiable.

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

○ l'avis de Vivaqua sollicité en date 06/10/2021 et émis le 14/10/2021;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 06/10/2021 et émis le 21/10/2021 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Ce quartier comporte à proximité des maisons unifamiliales de type 4 façades et de faible gabarit, dont les parcelles sont vastes;
- La parcelle concernée par la demande a été divisée, conformément au permis de lotir n°144 octroyé le 3/12/1973. A l'origine, la parcelle de 10,99 ares a fait l'objet d'une demande de permis de lotir et une maison existante (n°92) sur le lot B a été construite dans les années 1970. Le lot A n'a jamais été vendu séparément et de ce fait la division parcellaire autorisée par le permis de lotir n'a jamais été mise en œuvre, de sorte que le permis de lotir n°144 est considéré comme périmé;
- La parcelle divisée et concernée par la demande, d'une superficie de 702 m², est située à front de voirie et laisse un accès d'une largeur d'environ 5 m pour l'habitation sur la parcelle de fond;
- La parcelle voisine de droite, n°100, comporte une villa à 4 façades avec toiture à versants, implantée en recul d'environ 8 m par rapport à l'alignement;
- La parcelle comporte de nombreux arbres et une végétation dense au niveau de l'alignement;

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

- Le programme prévoit la construction d'une maison unifamiliale avec cabinets médicaux accessoires;

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

- La surface d'équipement au sein du bâtiment reste inférieure à 250m², tel que prévu par l'article 2.2 du PRAS en zone d'habitation;
- Le dossier de demande de permis d'urbanisme n'intègre aucune information quant à la division parcellaire qui ferait suite à la péremption du permis de lotir, et ces éléments doivent être fournis avant l'obtention d'un permis d'urbanisme;
- Suite à des explications données en séance, il apparaît que le demandeur est propriétaire de l'ensemble de la parcelle ;

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

- en matière de programme :
 - les cabinets médicaux se situent partiellement au sous-sol ainsi qu'au rez-de-chaussée;
 - le logement de deux chambres, occupe quant à lui, la totalité du 1^{er} étage;
 - le sous-sol comporte par ailleurs, des caves et les locaux techniques;
 - l'accès du cabinet médical se fait en façade arrière via un escalier extérieur qui mène directement au sous-sol et l'accès du logement se fait en façade latérale via un hall commun qui donne également accès au niveau supérieur du cabinet médical, situé au rez-de-chaussée et au garage;
 - le cabinet médical développe les cabinets au rez-de-chaussée et les locaux plus techniques attenants à l'affectation au sous-sol;
 - afin de permettre l'accès au cabinet pour le PMR, un accès leur est dévolu via l'entrée au rez-de-chaussée;
 - le projet comporte un WC accessible aux personnes à mobilité réduite, situé au sous-sol, ainsi qu'un ascenseur qui ne répond pas aux normes édictées par l'article 11, §2 1^o du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - le projet est pensé afin de pouvoir transformer aisément le rez-de-chaussée en logement ultérieurement et moyennant l'obtention d'un permis d'urbanisme;
 - d'un point de vue habitabilité :
 - autant le logement que la partie du cabinet médical comportent de larges baies vitrées permettant un apport en éclairage maximal et une vue dégagée sur la nature environnante;

- au niveau du logement de deux chambres et un bureau privatif, les espaces dédiés à l'habitat sont de dimensions généreuses et permettent un aménagement aisé et la circulation est judicieusement rationalisée;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit de la construction respecte l'article 8 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et maintient sa hauteur dans la moyenne des gabarits environnants;
 - le gabarit proposé est en R + 1 avec toiture à un seul versant de faible inclinaison;
 - le bâti est implanté à un peu plus de 8 m de l'alignement, 3,22m de la limite parcellaire de droite, 4,50m de chemin d'accès pour la parcelle de fond et 9,50m de la limite parcellaire de gauche et 4,20m de la limite de fond de parcelle;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle comporte 3 érables sycomores qui sont des arbres à haute tige;
 - bien que l'implantation du nouveau bâtiment soit également réfléchi par rapport à la végétation, des résineux, situés au niveau de la servitude, doivent être abattus pour permettre l'accès au garage et également afin d'optimiser l'apport de lumière sur la parcelle;
 - il y a lieu de prévoir la replantation d'au moins 3 arbres sur la parcelle, par exemple des arbres fruitiers;
 - afin de minimiser l'imperméabilisation de la parcelle, l'accès vers l'habitation se fait via la servitude passage via le chemin d'accès à la maison existante (qui devient une maison sur lot de fond du fait du présent projet) et ce afin de rationaliser également les flux de circulation, et seule une aire de manœuvre perméable en dolomie est aménagée devant l'entrée du garage;
 - les terrasses extérieures sont réalisées sur lambourdes et sur plots, minimisant de ce fait l'impact d'une imperméabilisation de la parcelle;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet mutualise un accès unique pour 2 maisons, puisque autant l'accès piétonnier, l'accès carrossable, se font via la servitude de passage vers la parcelle de fond;
 - 3 emplacements de parkings sont situés au rez-de-chaussée, en étant directement accessibles depuis la servitude de passage;
 - Cet espace comporte également des emplacements de parcage pour les vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les eaux pluviales sont récoltées dans une citerne des récupération de 10 m³ avec infiltration du trop-plein et dont les eaux récoltées peuvent être réutilisées au niveau de l'arrosage de jardin, l'alimentation des WC et de certains équipements, tels que les lave-vaisselles;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - En ce qui concerne les performances énergétiques :
 - Il est prévu, outre des panneaux photovoltaïques, un système de pompe à chaleur, une isolation des façades, un triple vitrage au niveau des baies ainsi qu'un brise-soleil installé en toiture;
 - En ce qui concerne le traitement des façades :
 - L'utilisation d'un bardage en cèdre ajouré vertical, de ton naturel, confère à l'ensemble une intégration harmonieuse dans un contexte environnant végétalisé;
 - Les grandes baies vitrées permettent d'alléger l'ensemble et d'autant plus que les entrées piétonne et carrossables sont traitées par ces mêmes baies afin de ne pas constituer de soubassement lourd et aveugle;

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - la parcelle est de faible contenance (702 m²) et le bâti environnant présente des typologies variées et traditionnelles, bâties parfois sur des parcelles de 2^{ème}, 3^{ème}, voire 4^{ème} rang à compter des alignements des avenues qui ceignent l'îlot;
 - le parti du projet intègre cette nouvelle maison dans son contexte par son architecture sobre, son volume de 2 niveaux hors sol aux façades généreusement vitrées et à toiture à versant unique de faible inclinaison, et ce malgré les faibles distances vis-à-vis des limites de la parcelle;
 - à cet égard, l'ampleur de la zone de recul intègre pleinement le projet dans les perspectives paysagère de l'avenue, à l'amorce de son tronçon qui dédouble le voie de circulation;

Considérant que la demande est régie par la disposition suivante :

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

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

- replanter au moins trois arbres au sein de la parcelle, par exemple des arbres fruitiers;
- compléter le plan d'implantation d'une référence altimétrique au sol clairement identifiable, tel que demandé dans l'avis émis par le service technique de la voirie;

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'informations complémentaires;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit également porter sur le réaménagement paysager;

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, 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 17/11/2021
objet n° 07

Dossier 16-46055-2021 - Enquête n° 251/21

Demandeur : Madame Coralie Germeau

Situation : Rue de Linkebeek 31

Objet : étendre une habitation unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46055-2021 introduite, en date du 28/07/2021, par Madame Coralie Germeau;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre une habitation unifamiliale sur le bien sis rue de Linkebeek, 31;

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

Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 46bis FOND DE CALEVOET » approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/10/1996 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°6A .b qui prescrit "*la profondeur de cette zone de construction est de 6 mètres au moins et au plus 15 mètres ...*", en ce que la construction de l'annexe dépasse de 7,82 mètres la profondeur de 15 mètres indiquée au plan (PPAS n°46 bis);
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "*lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction: ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde.*", en ce que la profondeur de l'annexe construite dépasse en profondeur le profil mitoyen du voisin de droite (n°27) de plus de 7 mètres au rez-de-chaussée;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

28/07/2021 : dépôt de la demande;

27/09/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/10/2021 au 25/10/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/11/2021 : 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 constitué de petites constructions entre mitoyens, implantées à l'alignement et possédant des annexes assez profondes pour la plupart;
- Les parcelles sont longues et étroites, et descendent vers le Linkebeek;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée à l'alignement et se compose d'un volume principal de petite maison implantée sur toute la largeur de la parcelle prolongé d'annexes;

- L'immeuble mitoyen de gauche, le numéro 35, est constitué d'une maison construite à l'alignement qui comprend des annexes implantées en recul par rapport à l'alignement. Cet immeuble a été construit préalablement à la rentrée en vigueur du PPAS;
- La maison de droite (n°27) est construite à l'alignement presque sur toute la largeur de la parcelle et comprend aussi des annexes;
- Le jardin est verdurisé tant en situation existante que projetée, sans modification;

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

- La demande vise la rénovation et l'extension de la maison unifamiliale :
 - La démolition de l'annexe existante et la reconstruction d'une nouvelle annexe avec une largeur légèrement supérieure pour en faire un espace de séjour;
 - Le démontage d'un escalier non-conforme aux règles de vues droites;
 - La création d'allèges à certaines fenêtres de la façade arrière au premier étage;

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

- L'aménagement des espaces de séjour dans cette annexe reconstruite;
- Le fait de créer le séjour à cet endroit élimine, de facto, la nécessité de l'escalier menant au jardin depuis la terrasse du premier étage, l'escalier est donc supprimé;
- Les châssis du premier étage vont se voir adjoindre des allèges de 90 centimètres plutôt que de grands châssis coulissants jusqu'au sol;

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

- La réalisation de ce séjour à l'arrière augmente nettement l'habitabilité de la maison en permettant de placer les pièces nécessitant le moins de lumière (salle de douche, salle de bains, vestiaire,...) au centre du bâtiment et de placer les pièces nécessitant de la lumière (chambres, séjour) vers le jardin;
- Le projet tel que proposé corrige la situation qui a fait naître les infractions, en effet, le premier étage était utilisé comme séjour et c'est la connexion de ce séjour au premier étage vers le jardin qui pose problème, le fait de placer ce séjour au rez-de-jardin corrige ceci;

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

- en matière de programme :
 - Le projet conserve le programme d'habitation unifamiliale;
 - La nouvelle annexe permet d'augmenter l'ouverture des pièces de vie sur le jardin;
 - Les espaces et les circulations du rez-de-chaussée sont rationalisés;
 - La manière de redistribuer l'espace permet un accès aisé aux nouveaux espaces de vie en partie arrière;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La conception des hauteurs du volume de l'annexe minimise l'impact pour les voisins directs en limitant les rehausses de mitoyens nécessaires;
 - La nouvelle annexe uniquement limitée sur le rez-de-chaussée est dérogatoire tant au PPAS qu'au Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Les travaux visent à augmenter le couvert végétal du jardin;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le projet se veut attentif à la gestion des eaux de pluies, un nouveau bassin d'infiltration se situera en about du bâtiment, ce bassin récoltera les eaux de pluies de l'annexe et sera utilisé pour l'arrosage et fonctionnera comme disposition de rétention en cas de grosse pluie;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
 - La conception des hauteurs du volume de l'annexe est clairement destinée à en minimiser l'impact pour les voisins directs en limitant les rehausses de murs mitoyens nécessaires;
 - La dérogation peut être acceptée car elle est limitée au rez-de-chaussée, car elle permet d'augmenter les qualités habitables des espaces de vie par ce nouvel aménagement et car cette habitation, relativement petite, ne permet pas d'autre possibilité d'extension;
 - De ces faits, les dérogations sont acceptables;

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

- supprimer l'utilisation de la plate-forme du premier étage qui crée des vues droites vers le voisin, cette plate-forme sera inaccessible sauf pour entretien, une toiture végétalisée pourrait aussi être avantageusement réalisée à cet endroit ;
- modifier la division du châssis du rez-de-chaussée en façade avant en se calquant sur le châssis juste au-dessus de celui-ci (trois divisions) ;
- conserver le garage dans le cas où le demandeur souhaite garder un espace de parcage intérieur, dans le cas contraire, la zone de recul doit être aménagée en espace planté et de pleine terre (surface perméable) ;

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

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

Les dérogations au RRU, Titre I, article n°4 et n°6 et la dérogation au PPAS, article n°6A .b sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 17/11/2021
objet n° 08

Dossier 16-46112-2021 - Enquête n° 253/21

Demandeur : S.A. ROYAL LEOPOLD CLUB c/o Monsieur Bruno Roques

Situation : Avenue Adolphe Dupuich 42

Objet : renouveler l'installation de structures gonflables temporaires sur 6 terrains de tennis

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46112-2021 introduite, en date du 15/09/2021, par la S.A. ROYAL LEOPOLD CLUB c/o Monsieur Bruno Roques;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à renouveler l'installation de structure gonflables temporaires sur 6 terrains de tennis sur le bien sis Avenue Adolphe Dupuich 42;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 2bis QUARTIER BRUGMANN (A.R. 26/07/1967) 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°0.5 du plan régional d'affectation du sol, en matière de construction sur une propriété plantée de plus de 3000 m²
- application de la prescription particulière 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 14/10/2021 au 28/10/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *identité du demandeur ?*
- *durée limitée non respectée (7 mois au lieu de 6);*
- *les infrastructures dépassent les 20% de la zone (cf. zone de sport en plein air du PRAS) et la demande aggrave cette situation*
- *zone de recul par rapport aux habitations est insuffisante afin de limiter les nuisances visuelles;*
- *ruissellement important des eaux en cas de fortes intempéries;*
- *nuisances sonores dues aux machineries;*
- *proposition de déplacement de ces structures vers des terrains plus éloignés des habitations;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

15/09/2021 : dépôt de la demande;

08/10/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/10/2021 au 28/10/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/11/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat ouvert et semi-ouvert, entouré de verdure et bordé par le parc Brugmann;

- Le site du Royal Léopold Club, à destination sportive, est enclos en intérieur d'îlot et bordé par le Sukkelweg à l'Ouest, le Lijkweg au Sud ainsi que par les arrières des parcelles des maisons sises le long des avenues Roberts Jones, Leo Errera et Adolphe Dupuich.
- Le domaine sportif est principalement accessible par l'avenue Dupuich où il dispose d'un parking de 95 emplacements, au bout de cette voirie sans issue.
- Accessoirement, il dispose d'une entrée de service secondaire pour les véhicules d'urgence et charrois de livraison / entretien à hauteur du n°65 de la rue Roberts Jones.
- Les abords du complexe sont fortement arborés du côté du Sukkelweg, créant une transition avec les 3 immeubles de logements avenue de la Ferme Rose et le long du Lijkweg, qui longe la haute école de Bruxelles avec accès par le Square De Fré.
- Les plantations sont plus éparées au niveau des limites avec les fonds de jardins des habitations mitoyennes;
- Le site est relativement peu bâti (1 Club House pour les adeptes du tennis/hockey et 1 Club House pour les adeptes du squash), et comporte essentiellement des terrains de tennis, dont certains sont couverts de manière temporaire et d'autres de façon permanente;
- Les structures gonflables temporaires ont été autorisées et renouvelées par les permis d'urbanisme suivants :
 - n° 16-38199-2007 daté du 24/03/2009 pour les terrains 17/18 et 20/21;
 - n° 16-40604-2012 délivré le 09/04/2013 pour les terrains 15/16;
 - n° 16-41991-2014 daté du 02/07/2015 pour les terrains 17/18 et 20/21;

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

- Le programme vise le renouvellement des structures gonflables de couverture de 6 terrains de tennis (15/16, 17/18 et 20/21) d'une hauteur maximale de 10m au sommet de la bulle;
- Il s'agit d'une demande dont la durée de validité du permis d'urbanisme est de 6 ans;

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

- en matière de programme :
 - les bulles sont placées 6 mois par an et sont présentes sur le site depuis 2007, au moins 6 mois par an;
 - les mêmes structures sont reprises chaque années et comportent une tonalité blanche au niveau de l'avenue Dupuich et verte pour celles qui sont les plus proches du Lijkweg;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'implantation des terrains 15/16, est située à proximité de l'entrée de l'avenue Dupuich, et des terrains 17/18 et 20/21, à proximité de l'angle entre la rue Roberts Jones et du Lijkweg;
 - il est à noter que la prescription particulière n°13 du PRAS autorise notamment les actes et travaux nécessaires à l'affectation des zones de sports ou de loisirs de plein air ou complémentaires à leur fonction sociale et qu'au regard de l'objet de la demande, à savoir la couverture saisonnière de terrains de tennis, les objectifs de la situation planologique du site sont rencontrés et justifie la nécessité de tels couvertures ;
 - l'alinéa 5 de la prescription 13 exclut expressément du calcul des 20 % de la superficie de la zone «les installations provisoires à caractère saisonnier», que sont notamment les «bulles» de tennis l'hiver, et les terrains de sports ne sont pas des «infrastructures et constructions» à prendre en compte dans ce calcul des 20 %;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - au regard de l'importante couverture, et vu l'antériorité des permis d'urbanisme précités par rapport à l'entrée en vigueur du règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluies, approuvé par le Conseil communal le 25/02/2016, il y a lieu de répondre aux exigences du Règlement Communal;
- quant aux autres aspects techniques et environnementaux propres à la demande :
 - ces bulles temporaires sont reprises dans le permis d'environnement de classe 1B n° 01/0277, prolongé en 2017 pour une période de 15 ans (expire le 07/05/2032), pour le club house, le bâtiment central, le bâtiment école, les générateurs d'air chaud au gaz, le captage d'eau, les citernes à mazout, le transformateur statique, le parking à l'air libre ainsi que les souffleries pour les bulles de tennis

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

- application de la prescription générale 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) :
 - le projet de bulle temporaire en saison hivernale profite tant à la santé des membres qu'au développement sportif en général, tant au niveau de l'enseignement que compétitif;
 - son intégration dans le milieu bâti environnant est assuré par les écrans de végétation et le caractère de parc de cette importante propriété plantée;
 - il est à noter que ces structures gonflables font partie intégrante de l'affectation sportive de la zone prévue par le plan particulier d'affectation du sol et qu'elles sont uniquement positionnées au niveau des terrains de tennis, sans nécessiter d'abattage ou de modification du terrain perméable et des abords paysagers;
- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - les structures s'implantent pendant la mauvaise saison où l'activité extérieure est moindre et n'altère pas la beauté du site, l'ouverture de ses vues et son cadre de plantations pendant la belle saison;
 - la bulle sur les terrains 15/16 s'implante à forte distance de toute habitation;
 - celles au niveau des terrains 17/18 et 20/21, sont cependant plus proche d'une seule habitation (environ 18m, mesure prise au point le plus défavorable), située au n°75 rue Roberts Jones mais dont l'intimité et la vue est préservée par des arbres à hautes tiges et d'autant plus la hauteur limitée à 10m;
 - par ailleurs, leur tonalité verte permet une forme d'intégration dans le contexte végétal environnant;

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

- répondre au règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluies, approuvé par le Conseil communal le 25/02/2016;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'application d'une réglementation;
- de répondre à une objection que suscitait la construction ne peut induire de nuisances en matière de ruissellement des eaux pluviales;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant que la demande est régie par les dispositions suivantes :

- elle répond aux critères de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée limite la validité à 6 ans;
- elle répond aux critères de la loi du 30/07/1979 et à la liste arrêtée par l'arrêté royal du 28/02/1991, relatifs à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances, la destination que le permis d'urbanisme autorise étant inclus dans la catégorie suivante :

2. *salles de sports;*

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 17/11/2021
objet n° 09

Dossier 16-46032-2021 - Enquête n° 243/21

Demandeur : Monsieur et Madame Xavier et Famke de Moor et Schaap

Situation : Vallon d'Ohain 10

Objet : réaménager et étendre une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46032-2021 introduite, en date du 16/07/2021, par Monsieur et Madame Xavier et Famke) de Moor et Schaap;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaménager et étendre une maison unifamiliale sur le bien sis Vallon d'Ohain 10;

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°4ter - Quartier avenue d'Orbaix (A.R du 24/08/1960) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°II. C qui prescrit "Implantation", en ce que la surface bâtie dépasse de plus d'1/4 la superficie de la parcelle (10,25 m² en plus);
 - non-respect de l'article n°II. D qui prescrit « Gabarit et esthétique » en ce que la nouvelle extension est prévue avec un bardage en cèdre, ce qui implique que la villa isolée n'est pas traitée dans les mêmes matériaux;
 - non-respect de l'article n°II. E qui prescrit « Matériaux », en ce que le bois n'est pas repris comme choix de matériaux;
 - non-respect de l'article n°II.F qui prescrit « Toitures », en ce que la toiture plate de la nouvelle extension est une toiture végétale;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/10/2021 au 25/10/2021 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 :

16/07/2021 : dépôt de la demande;

31/08/2021: début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

06/10/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement;

11/10/2021 au 25/10/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/11/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 06/10/2021 et émis le 25/10/2021;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 06/10/2021;

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 06/10/2021 et ne sera pas rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise comme un quartier résidentiel;
- Dans ce quartier, le Vallon d'Ohain constitue une voirie locale densément végétalisée;
- L'objet de la demande concerne deux parcelles contiguës, la seconde constituant la continuité du jardin de la première :
 - La parcelle cadastrée Section D, n°498 L3, sur laquelle porte la demande se compose de l'habitation n°10 dont la description est ci-après, d'une zone de recul, de deux zones de retrait latéraux et d'un jardin. Elle ne présente pas de pente ni de relief. La zone de recul accueille un jardinet, une pente d'accès carrossable menant au garage et une allée imperméable menant à l'entrée latérale de l'habitation. La limite de la zone de recul est traitée avec un portail bas en bois, un muret en brique et une haie haute. La zone de retrait latérale droite accueille un chemin d'accès imperméable menant à l'entrée de l'habitation. La zone de retrait latérale gauche est densément végétalisée. Le jardin est végétalisé et comporte deux terrasses imperméables;
 - La parcelle cadastrée Section D, n°498 F2 sur laquelle porte la demande est non-bâtie et densément végétalisée. Elle se situe donc derrière la parcelle n°498 L3 pré-décrite, jouxte une zone Natura 2000 et présente une pente avec talus ascendant vers la zone naturelle;
- La maison n°10 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale bâtie sur plan en forme de L inversé, implantée de manière isolée en recul de l'alignement. Elle se compose d'un gabarit R+T avec toiture à double pentes. Son traitement architectural se compose d'une lucarne en façade avant, d'une toiture en ardoise noire, d'un parement en brique peinte en blanc, de châssis en bois de teinte blanche, de seuils de fenêtre en pierre bleue, de volets en bois de teinte naturelle, d'un bardage en bois au niveau de la lucarne et au niveau d'une baie en façade latérale, de garde-corps en bois de teinte blanche et d'une porte de garage de teinte blanche;
- La maison de droite (n°14) présente les mêmes caractéristiques d'implantation et de gabarit que l'habitation visée par la demande. Son traitement architectural est similaire à celui de l'habitation n°10 sauf que les volets sont de teinte bleue;
- La maison de gauche (n°8) présente des caractéristiques d'implantation, de gabarit et de typologie architecturale différentes de l'habitation n°10. Il s'agit d'une maison jumelée implantée en recul de l'alignement. Elle possède un gabarit R+1+T, des châssis bleus sans volets, une toiture en ardoise et des briques de parement blanches;

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

- La construction d'une annexe dans le creux du plan en L formé par l'habitation avec une toiture plate végétalisée. L'annexe se compose d'un bardage en bois de cèdre et de châssis en aluminium gris;
- Le réaménagement intérieur de l'habitation;
- L'augmentation des dimensions de la terrasse n'en formant plus qu'une;
- L'ensemble des seuils des fenêtres est modifié en aluminium gris foncé;
- La teinte de l'ensemble des volets en bois est modifié en gris;
- Les châssis simples en bois blanc sont modifiés en châssis double vitrage de même matériaux et de même teinte;
- L'agrandissement des dimensions de la lucarne avant;
- L'augmentation des dimensions de la baie donnant dans le salon;
- L'ajout d'une baie en façade avant;
- L'ajout d'une fenêtre de toit en façade avant;
- La suppression des volets du rez-de-chaussée en façade arrière;
- Les eaux de pluies sont récoltées et utilisées. Le trop-plein de la citerne est évacué via le réseau d'égouttage;

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

- Le programme de l'habitation est inchangé si ce n'est que le projet prévoit l'aménagement d'un bureau et d'une salle de bain;
- Le gabarit de l'habitation est inchangé;
- La modification de l'implantation par l'ajout d'une annexe dans le creux du plan en L de l'habitation;

- La typologie architecturale du bien est modifiée par la création d'une annexe moderne, la suppression d'une partie des volets et la modification de teinte des autres volets, des seuils de fenêtres et l'augmentation des dimensions de la lucarne;

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

- De manière générale, l'ajout d'une annexe à l'habitation peut s'envisager dans la mesure où celle-ci s'implante dans le creux du L formé par l'habitation;
- Cette implantation en limite son impact sur les parcelles voisines et sur les espaces végétales des deux parcelles;
- Bien que traduite dans un langage moderne, l'utilisation du bois de cèdre comme parement et l'aménagement d'une toiture végétale pour cette annexe sont cohérents au regard de sa localisation proche d'une zone Natura 2000 et dans un cadre verdoyant;
- L'ajout de cette annexe permet d'augmenter le confort de l'habitation et de respecter les normes minimales d'habitabilité. Ainsi, les espaces de vie du rez-de-chaussée s'ouvrent davantage sur le jardin;
- L'augmentation des proportions de la lucarne en façade avant tend à augmenter la superficie éclairante de la chambre et de la salle de bain. Le nouvel aménagement prévu sous-combles offre des espaces de vie de qualité et bénéficiant de tout le confort nécessaire;
- La modification de la typologie architecturale n'entraîne pas une perte de qualité de l'habitation au regard de l'utilisation de matériaux naturels tel que le bois de cèdre, la toiture végétale, les volets en bois de ton gris... Ces derniers permettent une lecture aisée des façades sans entraîner une perte de qualité architecturale du bien;
- L'augmentation des proportions de la lucarne en façade avant ne déséquilibre pas cette façade;
- Toutefois, l'utilisation de seuils en aluminium est peu qualitative au regard du contexte paysager et des architectures du quartier;

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

- en matière de programme :
 - Le confort de l'habitation est augmenté par l'ajout d'un bureau, d'une salle de bain et le réaménagement du rez-de-chaussée et de l'étage sous-combles;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'aménagement d'une annexe au creux du plan en L formé par l'habitation et la mise en place d'une toiture plate permettent de limiter sa visibilité et son impact sur les parcelles voisines;
 - Son traitement architectural permet une meilleure inscription de l'habitation dans le cadre paysagé environnant;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet ne modifie pas la zone de recul ni les zones de retrait latéral. L'agrandissement et la fusion des deux terrasses existantes impactent peu le jardin dans la mesure où l'annexe se situe dans le creux du plan en L;
 - Par cette implantation, l'extension ne se rapproche pas davantage de la zone naturelle que ne le fait la maison dans sa profondeur existante;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Les eaux de pluies sont récoltées et utilisées. Le trop-plein de la citerne est évacué via le réseau d'égouttage alors que les deux parcelles permettent aisément l'infiltration des eaux de pluie;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La typologie architecturale du bien est modifiée mais le traitement de la nouvelle annexe permet une inscription de l'habitation dans le paysage naturel et caractéristique de ce quartier;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête, application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogations au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°II. C qui prescrit "Implantation" :
 - La surface bâtie dépasse de plus d'1/4 la superficie de la parcelle (10,25 m² en plus);
 - L'augmentation de la surface bâtie, bien que dépassant le prescrit du plan particulier d'affectation du sol permet de créer une meilleure connexion entre les différents espaces de vie du rez-de-chaussée;
 - De plus, cette augmentation s'effectue au creux du plan en L dont l'impact visuel sur le jardin est réduit;

- non-respect de l'article n°II. D qui prescrit « Gabarit et esthétique » :
 - L'extension est prévue avec un bardage en cèdre, ce qui implique que la villa isolée n'est pas traitée dans les mêmes matériaux;
 - Ce traitement plus moderne de l'annexe permet toutefois une inscription tout aussi qualitative dans le paysage verdoyant du quartier caractérisé par la présence d'une zone Natura 2000, aspect de la réglementation urbanistique qui est de loin postérieur à l'approbation du plan particulier d'affectation du sol;
- non-respect de l'article n°II. E qui prescrit « Matériaux » :
 - Le bois n'est pas repris comme choix de matériaux;
 - Le choix du bois est pertinent au regard de la prépondérance de la végétation dans le quartier et de l'essor qu'ont connu les plantations des jardins et sites contigus depuis que les constructions ont été réalisées;
- non-respect de l'article n°II.F qui prescrit « Toitures » :
 - La toiture plate de la nouvelle extension est une toiture végétale;
 - Ce type de toiture trouve sa place dans un cadre dominé par la végétation;
 - De plus, une toiture plate permet de réduire la visibilité de l'annexe depuis les parcelles voisines;

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

- gérer sur la parcelle les eaux de pluies, que ce soit à l'aide d'un dispositif infiltrant ou en surface (noue, mare,...);
- prévoir des seuils en pierre bleue;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet sont conservées;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à répondre au bon aménagement des lieux;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

ou

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 , articles n°II .C, n°II .D, n°II .E et n°II. F 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 17/11/2021
objet n° 10

Dossier 16-45951-2021 - Enquête n° 242/2021

Demandeur : Messieurs Alexander et Mounir Karam

Situation : Chaussée d'Alseberg 1211

Objet : transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45951-2021 introduite, en date du 04/06/2021, par Messieurs Alexander et Mounir Karam;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale sur le bien sis chaussée d'Alseberg 1211;

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/10/2021 au 25/10/2021 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 :

04/06/2021 : dépôt de la demande;

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

16/07/2021: réception des compléments;

16/07/2021 +1j (30/08/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

06/10/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/10/2021 au 25/10/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/11/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation est implantée en ordre fermé et à l'alignement le long de la chaussée d'Alseberg, à proximité du croisement qu'elle forme avec la rue Zandbeek et la rue de Calevoet;
- Vu la configuration de l'îlot et sa faible profondeur à cet endroit, les parcelles sises du n°1201 au n°1219 sont traversantes et présentent des fonds de jardin à l'alignement de la rue Zandbeek et directement accessibles via celle-ci;
- Cet alignement est matérialisé par un grand mur de fond de jardins :
 - qui sert de soutènement au relief de ceux-ci,
 - qui est peint (œuvre de « street art »),
 - dans lequel se situent les baies des portes donnant l'accès direct aux jardins,
- Le bien faisant l'objet de la demande comprend un volume principal couvert par une toiture à versants, et des annexes du côté du jardin, à l'instar des habitations voisines;

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

- Transformer et étendre la maison unifamiliale;
- Les interventions de projet prévues en façade arrière sont :
 - la démolition et la reconstruction des annexes;
 - la création d'une terrasse et d'une lucarne ainsi que le placement de deux fenêtres dans le plan du versant de toiture arrière pour éclairer le grenier et l'espace de l'escalier;
- Les interventions prévues en façade avant sont :
 - le remplacement des châssis existants par des châssis en aluminium thermolaqués et le placement d'un velux;
 - le projet prévoit le remplacement de la porte d'entrée en reprenant le même dessin mais en matériau plus contemporain. De ce fait cette option n'est pas cohérente. Il s'indique dès lors d'adapter le dessin de la porte d'entrée au matériau retenu et envisager un ensemble plus contemporain ;

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

- Le projet tend à améliorer les qualités d'habitabilité de la maison;
- L'annexe en façade arrière a été projetée en abaissant le niveau du sol par rapport au niveau 0,00 des espaces existants afin de ne pas entraver l'apport de lumière naturelle vers le nr 1213 dont le mur mitoyen est très bas et de manière à pouvoir maintenir une hauteur minimale de 2,50 m dans la partie plus basse de la nouvelle annexe;
- Le niveau du jardin reste inchangé. Les interventions à ce niveau consistent en la création d'une terrasse et en la modification de l'escalier qui donne vers la rue Zandbeek de manière à pouvoir créer un espace de rangement pour les vélos;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve la nomenclature de la maison unifamiliale et en améliore les qualités d'habitabilité;
 - les espaces de vie seront généreusement ouverts vers le jardin et les espaces du rez-de-chaussée avant seront consacrés à l'aménagement d'un bureau à l'usage de l'occupant, ce qui permet de limiter les déplacements domicile-travail;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet propose des extensions aux dimensions limitées compte tenu des spécificités des lieux, et en prenant garde de ne pas impacter les constructions voisines;
 - le projet améliore la lecture de la façade arrière et conserve les caractéristiques de la façade avant;
 - les interventions en toiture sont de faible ampleur et n'altèrent pas la visibilité du volume supérieur;
 - la terrasse du 1^{er} étage arrière sera accessible par la chambre 2 et est protégée par le mur mitoyen existant de sorte à conserver la quiétude mutuelle entre parcelles;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet conserve les aménagements paysagers du jardin et propose la création d'une terrasse d'agrément dans le prolongement des espaces de vie;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage privatif, mais est située le long d'une chaussée parcourue par la ligne de tram 51, fortement fréquentée;
 - par la création d'un espace de rangement pour vélos, le projet s'inscrit dans la promotion des moyens de transports alternatifs à la voiture;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont conservées et les aménagements projetés n'entraînent pas l'application du Règlement Communal relatif à la gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Le projet dépasse de plus de 3m la construction la moins profonde;
 - Il s'agit d'une maison très étroite (4,83 mètres entre les deux axes mitoyens), et l'exigence du maître de l'ouvrage est de pouvoir disposer d'un petit bureau à domicile (Covid);
 - Cet espace a été positionné à l'avant de la maison, étant donné la faible qualité des espaces donnant sur la chaussée d'Alseberg (nuisances importantes);

- De ce fait l'agrandissement arrière se rend nécessaire afin de pouvoir garder de bonnes proportions pour une famille de 4 à 5 personnes;
- Néanmoins le projet a baissé le niveau de l'espace arrière afin de ne pas engendrer de nuisances sur le bien mitoyen le moins profond, et le projet conserve une généreuse proportion de jardin;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur):
 - Le projet dépasse le profil de toiture le moins haut;
 - La construction au rez-de-chaussée étant assez profonde il a été nécessaire de créer un apport de lumière au centre de la pièce;
 - Cet apport se fait par le biais d'une verrière positionnée entre deux niveaux de toiture plate;
 - La différence de hauteur par rapport au profil le plus bas est faible et ne devrait pas générer de nuisances dans un bâti qui est typique des façades arrières des fronts de chaussée bâtis en mitoyenneté;
 - Le solde des toitures non accessible nécessite toutefois d'être aménagé de manière paysagère de manière à en améliorer l'intégration visuelle et à limiter la vitesse de percolation des eaux de pluie dans le réseau d'égouttage;

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

- adapter le dessin de la porte d'entrée au matériau retenu et envisager éventuellement un ensemble plus contemporain ;
- aménager le solde des toitures plates non accessibles en y prévoyant des aménagements paysagers pérennes;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

Considérant également que par rapport à ces conditions, les demandeurs peuvent, de leur propre initiative, modifier la 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 leur volonté de modifier la demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article(s) n°4 et n°X6, 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 17/11/2021
objet n° 11

Dossier 16-46054-2021 - Avis de la Commission de concertation

Demandeur : Monsieur et Madame Charles-Henri Terlinden et Ann-Michèle Verheyden

Situation : Square Coghen 44

Objet : créer une fenêtre en façade arrière au 1^{er} étage et modifier l'aménagement intérieur du 2^{ème} étage

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46054-2021 introduite en date du 28/07/2021 par Monsieur et Madame Charles-Henri Terlinden et Ann-Michèle Verheyden;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à créer une fenêtre en façade arrière au 1^{er} étage et à modifier l'aménagement intérieur du 2^{ème} étage sur le bien sis Square Coghen, 44;

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;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

28/07/2021 : dépôt de la demande;

21/09/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/09/2021: réception des compléments;

29/10/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

17/11/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel et constitué de maisons unifamiliales;
- Le square Coghen présente une forte identité par son retrait des voiries principales, son identité architecturale et son harmonie;
- Dans cette partie du square, les constructions font partie d'un ensemble identiques ou similaires;
- A l'instar de la plupart des maisons du square, la maison faisant l'objet de la demande comporte actuellement un gabarit R + 2 avec toiture plate et comporte une typologie significative des années 1930;
- Elle a fait l'objet de transformations en 1934 (rehausse d'un étage de l'habitation afin d'y installer 2 chambres et 2 salles de bain) et comporte actuellement 3 chambres;

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

- La réalisation d'une nouvelle baie de fenêtre en façade arrière;
- La transformation de l'aménagement des pièces de nuit au 2^{ème} étage;

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 davantage de lumière dans la cuisine,
 - en lui offrant une chambre supplémentaire;
- quant aux autres aspects propres à la demande :

- la façade avant n'étant pas modifiée par le projet et les actes et travaux restant non visibles depuis l'espace public, l'article 21 du PRAS concernant la ZICHEE ne s'applique pas;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :

- La fenêtre sera réalisée dans l'alignement de la fenêtre de l'étage et de la fenêtre latérale de la cuisine et reprendra les divisions de châssis des châssis existants ;
- Le respect des matériaux et des divisions s'inscrit dans la volonté de ne pas dénaturer le caractère architectural de la façade existante;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 17/11/2021
objet n° 12

Dossier 16-46026-2021 - Enquête n° 241/2021

Demandeur : S.A. GREENWICH PROPERTIES c/o Monsieur Jean-Paul De Coster

Situation : Avenue Maréchal Ney 11

Objet : démolir un immeuble de 3 logements dont la période de construction date de 1957 en vue de reconstruire un immeuble de 4 logements, abattre 1 arbre à haute tige

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46026-2021 introduite, en date du 14/07/2021, par la S.A. GREENWICH PROPERTIES c/o Monsieur Jean-Paul De Coster;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir un immeuble de 3 logements dont la période de construction date de 1957 en vue de reconstruire un immeuble de 4 logements, et à abattre 1 arbre à haute tige sur le bien sis avenue Maréchal Ney, 11;

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°48bis & ter - Quartier Sud/Est - approuvé par AGRBC le 10/06/1993 ;

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 11/10/2021 au 25/10/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Durée des travaux de démolition et de reconstruction ?*
- *Impact des travaux en sous-sol ?*
- *Les infrastructures en toiture doivent être intégrées au bâtiment;*
- *Questions sur les installations techniques de ventilation;*
- *Localisation de la rampe d'accès au garage à proximité de la parcelle voisine de droite = nuisances;*
- *Le nouvel immeuble par ses dimensions beaucoup plus importantes par rapport à la construction existante et son emplacement plus en avant côté jardin créerait un vis-à-vis dérangeant qui n'existe pas à présent et priverait de façon significative la maison voisine de droite de lumière;*
- *Opposition quant à l'abattage de l'arbre (épicéa de belles dimensions);*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 90 jours;

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

14/07/2021 : dépôt de la demande;

+1j (30/08/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

06/10/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure - VIVAQUA;

11/10/2021 au 25/10/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/11/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 06/10/2021, et sera rendu en cours de procédure;

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 06/10/2021, et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 06/10/2021 et émis le 14/10/2021;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 06/10/2021;

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 :

- La maison d'habitation est implantée en retrait par rapport à l'alignement, et en ordre ouvert, le long de l'avenue Maréchal Ney;
- La construction présente un volume R+1+ toiture à versants, implanté parallèlement par rapport à la rue. Elle ne présente pas de caractéristiques patrimoniales particulières;
- La parcelle voisine de gauche est bâtie par une construction réservant un retrait latéral relativement conséquent, tandis que la parcelle voisine de droite est bâtie par une construction située plus proche de la limite séparative des parcelles;
- Le jardin paysager est orienté au Nord-Ouest. Il comporte plusieurs beaux arbres à haute tige;

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

- La présente demande de permis d'urbanisme a pour objet la démolition d'un bâtiment existant et la reconstruction, en ses lieux et place, d'une villa à appartements, le tout sur un terrain de 31 ares;
- Le projet vise, plus précisément, à démolir une maison unifamiliale transformée par le passé en 3 appartements de gabarit R+1+TV qui ne correspondent plus aux standards modernes de confort et à reconstruire une villa sobre et élégante de 4 appartements modernes, lumineux et généreux, également de gabarit R+2, avec un parking en sous-sol (huit emplacements);

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

- Le bâtiment actuel, bâti en 1958, ne fait l'objet d'aucune protection patrimoniale particulière, étant soit un classement, soit une inscription sur la liste de sauvegarde, soit même une inscription à l'inventaire du patrimoine immobilier. Il n'est pas plus recouvert par une Z.I.C.H.E.E. sur la carte des affectations du P.R.A.S.;
- Son aspect visuel est correct, mais on ressent toutefois qu'il demanderait une belle remise en état, et une modernisation en profondeur. Initialement conçu en maison unifamiliale, le bâtiment a été transformé en 1988 - avec permis d'urbanisme - en 3 appartements. Hélas ces appartements sont mal agencés et également mal proportionnés :
 - Une première unité - trop grande - se développe sur tout le rez-de-chaussée;
 - L'entrée des 2 autres appartements se situe au 1er étage. Il s'agit de 2 duplex dans lesquels les pièces de vie sont très étriquées, des chambres réparties entre les 2 niveaux, accessible via des escaliers en colimaçon peu confortables, ne permettant même pas de déplacer du mobilier dans les appartements;
- Ce bâtiment de la fin des années 50 n'est pas isolé. Ses équipements sanitaires sont largement dépassés, vétustes et demandent à être remplacés. Il en va de même pour les locaux et équipements techniques (chaudière, boiler, etc...);
- Pour toutes ces raisons, qui demanderaient d'importants travaux de transformation, et des coûts extrêmement élevés, sans pour autant améliorer la fonctionnalité des espaces de vie, la démolition en vue d'une reconstruction est apparue comme la solution la plus adaptée à la situation;
- Le projet à l'inverse met en place 4 appartements confortables, lumineux, parfaitement élaborés, dimensionnés;
- A noter que les éléments qui seront désassemblés voire démolis seront confiés à une firme spécialisée dans le emploi de matériau et il en ira de même de tout autre élément présent dans le bâtiment qui pourrait être également réutilisé. Le demandeur se propose de faire appel à la société spécialisée ROTOR afin de concrétiser ce processus de emploi et ainsi réduire considérablement l'empreinte carbone du projet;
- Toutefois la demande n'est pas très explicite quant aux potentiels de transformations et recyclage des matériaux de la maison en vue de solliciter sa démolition ;

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

- en matière de programme :
 - le projet prévoit la démolition d'un immeuble contenant 3 logements afin de construire un ensemble de 4 appartements;
- en matière d'implantation et de gabarit :

- le projet de la nouvelle construction présente un gabarit R + 2 couvert par des toitures plates inscrites dans les reculs successifs. Le projet prend le parti de s'implanter parallèlement à la voirie, ce qui engendre une profondeur plus importante qu'en situation existante impactant notamment la maison voisine de droite vu son orientation;
- le nouvel immeuble s'implante dans les limites prescrites par le PPAS. Cependant le gabarit proposé ne permettent d'aménager des espaces paysager de transition vis-à-vis des constructions voisines suffisamment larges et à l'échelle du projet;
- le gabarit est, de plus, accentué par les infrastructures techniques en toiture et par le cabanon d'ascenseur, ce qui n'est pas souhaitable car peu esthétique;
- une étude plus détaillée des superficies du projet fait état d'une dérogation non sollicitée au PPAS en matière de densité rassemblée sur la zone avant. En effet, le prescrit du PPAS permet une densité bâtie de 462 m² en zone avant 40m par rapport à l'alignement, et 390 m² en zone arrière (au-delà de 40m par rapport à l'alignement). La demande opte pour une densité bâtie de 851 m² condensée sur la zone avant, ce qui est très excessif au regard de la mesure de la portée d'une dérogation ;
- il y a lieu de réduire de manière significative la profondeur de la construction, son déploiement en largeur en veillant à réserver des dégagements latéraux plus généreux, et en limitant son gabarit en hauteur ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet conserve les principaux aménagements paysagers du jardin arrière et propose de nouveaux aménagements pour le jardin avant. Ces aménagements devront être complétés pour le jardin arrière ;
 - un arbre à haute tige (épicéa) sera abattu à l'arrière de la maison, car il empiète sur la zone de bâtisse, ce qui est regrettable. Cet arbre pourrait être maintenu dans le cas d'une réduction significative du volume projeté ;
 - la zone de retrait latérale de droite sera notamment aménagée par la rampe d'accès au parking souterrain, ce qui n'est pas souhaitable pour des raisons de perspectives paysagères et de nuisances envers la maison voisine de droite;
 - les toitures plates aux étages en façade latérale de droite seront aménagées de manière paysagère;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet prévoit l'aménagement d'un garage souterrain (8 emplacements de stationnement pour voitures), et dont l'accès extérieur ne peut s'envisager tel que présenté. En effet cet accès devrait s'effectuer de manière plus directe et intégrée à l'immeuble ;
 - le projet prévoit, du fait du programme, le déploiement d'un niveau de sous-sol très important, ce qui n'est pas souhaitable en raison de l'imperméabilisation de cette partie de la parcelle ;
 - le projet prévoit également l'aménagement d'un espace permettant le stationnement de 24 vélos au sous-sol et accessible par la rampe ou par l'ascenseur. Ce dispositif devrait être localisé au rez-de-chaussée pour un usage plus performant ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet semble répondre aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie sur la parcelle. En effet, une citerne de récupération des eaux de pluie de 5m³, ainsi qu'un bassin d'orage de 10m³ sont prévus;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Le projet propose la démolition d'un immeuble de 3 logements présentant peu de caractéristiques patrimoniales, afin de reconstruire une villa de 4 appartements, mais dérogeant de manière très importante aux objectifs de densité prescrits par le PPAS n°48 bis&ter;
 - La construction se concentre sur l'avant de la parcelle de sorte à garantir des aménagements paysagers qualitatifs sur toute la partie arrière, ce qui est à favoriser ;

Considérant que le projet doit, en conséquence de ce qui précède, faire l'objet d'adaptations conséquentes quant au volume bâti, aux accès et abords ou encore aux installations techniques, afin d'optimiser l'intégration dans son environnement immédiat;

Considérant que la demande telle que présentée ne répond pas au bon aménagement des lieux et que les modifications nécessaires à son intégration dans son environnement bâti et paysager sont telles qu'elles dépassent le cadre légal de l'article 191 du CoBAT.

Avis DEFAVORABLE 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, ce qui entraîne le refus du permis d'urbanisme sollicité.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 17/11/2021
objet n° 13

Dossier 16-45757-2021 - Enquête n° 247/21

Demandeur : Madame Martine Verhulst

Situation : Rue Vanderkindere 338

Objet : diviser une maison unifamiliale en 2 appartements et construire une véranda en façade arrière pour l'appartement du rez-de-chaussée

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45757-2021 introduite en date du 26/02/2021 par Madame Martine Verhulst ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser une maison unifamiliale en 2 appartements et à construire une véranda en façade arrière pour l'appartement du rez-de-chaussée sur le bien sis rue Vanderkindere 338 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/10/2021 au 25/10/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

26/02/2021 : dépôt de la demande ;

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

06/09/2021 : réception des compléments ;

06/10/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

11/10/2021 au 25/10/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

17/11/2021 : séance publique de la Commission de concertation ;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 06/10/2021 : Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison unifamiliale faisant l'objet de la demande est implantée en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue Vanderkindere, dans le tronçon compris entre la rue Edmond Picard à l'Ouest et la rue Joseph Stallaert à l'Est ;
- Le bien sur lequel porte la demande :
 - présente un gabarit Rez + 1 + toiture « Mansart » en façade principale, alors qu'en façade arrière le gabarit est R+1+versant arrière, l'espace des combles disposant de très peu de hauteur au droit de la façade arrière,
 - présente une superficie de 246m²,

- est bâti sur une largeur de 6,40 mètres entre les deux axes mitoyens se compose sur plan de deux pièces en enfilade,
- dispose d'un jardin de ville orienté au Nord ;
- Cette maison a fait l'objet d'une demande de division en 3 logements qui a été refusée en 2019 (PU n°16-44706-2019) car il a été estimé que cette maison devait conserver sa destination actuelle ;

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

- La division de la maison en 2 logements répartis comme suit :
 - un premier appartement en duplex à 2 chambres au rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
 - un second logement en duplex à 2 chambres au niveau du brisis et sous toiture ;
- L'extension en façade arrière au rez-de-chaussée ;
- La mise en place de 4 grandes fenêtres dans le plan du versant de toiture arrière et d'une autre sur le versant avant ;
- La mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant ;

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

- La densification du quartier ne peut se faire au détriment de logements pour familles, d'autant que la maison existante bénéficie d'un beau jardin de ville et s'implante à proximité de nombreux équipements, commerce et parcs ;

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

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

- Les aménagements sont peu qualitatifs :
 - La coupe révèle que la partie arrière des combles (appartement 2) sera peu habitable en raison du manque de hauteur ce cette partie des combles,
 - Ce logement sous toit est éclairé majoritairement par des fenêtres de toit,
 - La création d'un escalier interne au premier duplex (appartement 1) équivaut à affecter aux circulations la moitié de la largeur de la première travée de la maison et revient à réduire singulièrement l'usage de l'espace de séjour, qu'il faut obligatoirement franchir pour se rendre au 1^{er} étage;
 - Le projet prévoit un local vélo en sous-sol difficilement accessible,
 - Le projet déroge au norme d'habitabilité en matière d'éclairage comme le précise la note explicative (chambre 1 de l'appartement 1 et chambre 2 de l'appartement du haut) etc...;
- Il y a lieu de conserver la maison de type art-déco/moderniste qui n'a pas subi de transformations et qui présente une typologie évidente de maison unifamiliale;
- Cette maison permettra de répondre au besoin de familles;
- Le nombre d'appartements proposé surdensifie de manière excessive cette habitation de 178m² (superficie habitable – cage d'escalier non comprise) , ce qui ne peut s'envisager;
- La maison ne comprend pas de garage, la surdensification de celle-ci risque d'entraîner des problèmes supplémentaires en terme de stationnement et de mobilité;
- La proposition ne répond dès lors pas au bon aménagement des lieux;

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 en application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :

- En ce qui concerne la façade avant : Celle-ci date de 1931 et présente une façade dont les châssis ont été remplacés par des châssis en bois de teinte naturelle. Celle-ci a conservé son charme de maison du début du siècle passé et peut donc être mis en conformité;
- Par contre, la division de la maison engendrerait inévitablement une perte des qualités patrimoniales de celle-ci par la mise en œuvre des travaux à réaliser pour se conformer aux conditions du SIAMU (risque de suppression des portes donnant dans la cage d'escalier etc...);

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 17/11/2021
objet n° 14

Dossier 16-46035-2021 - Enquête n° 245/2021

Demandeur : R&L REAL ESTATE c/o Monsieur Jacques Lichtenstein

Situation : Chaussée de Saint-Job 619 - 621

Objet : construire un immeuble de 4 appartements et 4 emplacements de stationnement couverts et abattre 3 arbres à haute tige

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46035-2021 introduite, en date du 16/07/2021, par la R&L REAL ESTATE c/o Monsieur Jacques Lichtenstein;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un immeuble de 4 appartements et 4 emplacements de stationnement couverts, et abattre 3 arbres à haute tige sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 619 - 621;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) PPAS N° 9 - QUARTIER WANSYN - approuvé par Arrêté Royal le 20/05/1954, et y déroge;

Considérant que la demande se situe dans le périmètre de protection du Site classé du Kauwberg - Arrêté de classement du 27/05/2004;

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

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

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

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

- La rive de l'îlot est déjà bâtie par des constructions en ordre fermé et la parcelle constitue une des dernières ouvertures favorisant les couloirs verts;
- Après analyse des infos envoyées nous sommes d'avis que le projet ne risque pas d'avoir des incidences significatives sur la zone Natura 2000 avoisinante. Une évaluation appropriée des incidences de ce projet ne semble donc pas nécessaire;
- Vu la proximité de la zone protégée les principes suivants sont à prendre en considération :
 - Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur et suggérer l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre à rouge dont la projection lumineuse est orientée vers le bas;
 - Entretenir et gérer les abords sans utilisation de produits phytopharmaceutiques, de biocides ou pesticides;
 - Renforcer la connectivité écologique par le maintien d'un aménagement végétalisé des abords;
 - Favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives(http://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_2017_LIST_EspecesVegetales_indigenes_conseillees_fr);
 - Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la (petite) faune;
 - Intégrer des aménagements favorables aux espèces liées au bâti <https://environnement.brussels/news/batimentset-biodiversite-des-fiches-pour-agir-concretement-dans-vos-batiments> ;

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 :
 - art.1 b) et c) esthétique et profondeur de la construction;
 - art.1 e) toitures plates;
- 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 :

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

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

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

- application 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);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/10/2021 au 25/10/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Nuisances liées au chantier (stabilité);*
- *Pertinence de la zone d'infiltration en fond de parcelle;*
- *Les 2 terrains doivent être prévus pour des maisons unifamiliales en raison de plusieurs éléments :*
 - *Cette zone est une zone inondable et est déjà à la limite de l'inondation réelle dès qu'il y a un orage. Des bassins d'orage sont déjà construits aux alentours mais ne permettent manifestement pas un drainage suffisant des eaux de pluie.*
 - *Trois emplacements de parking extérieurs toujours utilisés actuellement par les riverains seront supprimés au profit de 4 places de parking intérieures. Celles-ci ne permettront pas de compenser les places supprimées et le fait qu'il y ait autant d'habitants causera un problème de parking encore plus élevé. Il y aura au moins 8 adultes et autant de voitures dans la configuration proposée alors que ce serait limité à 4 si l'on se dirige vers des maisons unifamiliales. Le problème de parking se poserait nettement moins. Des emplacements de parking vélos sont certes prévus mais il ne faut pas être naïfs et se rendre compte que les futurs habitants se déplaceront peut-être partiellement en vélo mais auront tous une voiture (e.a. de société).*
- *Façade avant :*
 - *Les avancées de la façade sont trop proches des bâtiments adjacents; il faut un recul de 2 mètres or des 2 côtés elles sont inférieures à cela.*
 - *Les avancées de la façade ont, de chaque côté, des vitres faisant le coin ce qui donne un accès visuel aux bâtiments adjacents. Ces accès visuels sont trop intrusifs et ne respectent pas la vie privée des habitants des bâtiments adjacents et également des voisins qui se trouvent plus loin au vu de l'accès visuel direct de biais.*
- *Façade/ toitures :*
 - *La dérogation demandée concernant les toitures est justifiée par une meilleure harmonie et un élan écologique; or, il est manifeste que la réelle motivation est économique en ajoutant un dernier étage permettant de réaliser des appartements de part et d'autre de 3 chambres. Sans cette dérogation, il devient difficile de proposer des appartements si grands. L'argument d'harmonie est très subjectif et discutable et l'argument « vert » est aussi très discutable au vu de la petite surface prévue.*
 - *Par contre, pour garder l'harmonie des bâtiments, il est vivement demandé de ne pas accorder la dérogation concernant la hauteur de la façade. En effet, celle-ci est dépassée à 2 reprises et va jusqu'à un dépassement de 63cm. Si l'on veut garder une harmonie, les hauteurs doivent être le plus possible similaires; 63cm n'est pas une hauteur similaire, loin de là.*
- *Façade arrière :*
 - *La dérogation demandée de 53cm est beaucoup trop importante du côté du 621. Le bâtiment doit s'aligner sur le bâtiment du 623 et des autres bâtiments adjacents pour respecter la lignée des bâtiments. Il n'y a pas de raison valable pour que ce nouveau bâtiment dépasse les autres. De plus, en ajoutant ces 53cm, le bâtiment va prendre de la luminosité du côté du 623 et des autres bâtiments situés de ce côté.*
- *Terrasses :*
 - *Il n'est pas fait mention des terrasses situées sur le toit; pourtant, elles sont sur les plans. Si ce ne sont pas des terrasses, à quoi servent ces espaces ? Comment vont-ils être utilisés ? Comment s'assurer que cela ne va pas devenir des terrasses « clandestines » ?*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/07/2021 : dépôt de la demande;

+1j (30/08/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

06/10/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement;
- la CRMS;
- Vivaqua;

11/10/2021 au 25/10/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/11/2021 : 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 sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sera rendu en cours de procédure;
- l'avis de la CRMS sollicité en date du 06/10/2021 et émis le 20/10/2021 – pas de remarques;
- l'avis de Vivaqua sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 06/10/2021 et émis le 22/10/2021, et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Les parcelles non bâties cadastrées n°183Z3 et n°183Y3 sur lesquelles porte la demande forment l'angle de la chaussée de Saint-Job et de l'avenue Dolez, face au site classé du Kauwberg;
- Le bâti environnant est relativement cohérent et implanté en ordre fermé;
- La parcelle comporte 3 arbres à haute tige;
- Les abords permettent l'aménagement d'une zone de recul et une poche de parking public est localisée à proximité directe du projet;

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

- La construction d'un ensemble de 2 immeubles mitoyens comprenant chacun 2 logements;

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

- Le projet s'inscrit dans les objectifs d'urbanisation du PPAS n° 9 et reforme l'ilot dont l'intérieur est verdurisé (jardins privés);
- La construction d'un ensemble de logements s'inscrit dans le développement d'habitat de cette parcelle à front de la chaussée de Saint-Job;
- Les 2 parcelles concernées ont récemment fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (introduite le 26/02/2020). La demande (16-45204-2020) concernait la construction d'un ensemble de « 2 immeubles comportant chacun 2 logements » et a reçu « l'avis favorable sous conditions » de la commission de concertation du 21/10/2020. Suite à la vente du bien le présent demandeur souhaite reformuler le projet de cette demande afin de répondre aux remarques de la commission de concertation tout en gardant l'essentiel de son objet, soit l'aménagement de 4 appartements;

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

- en matière de programme :
 - Le projet propose un ensemble de 4 logements dont 3 unités de 3 chambres à coucher, présentant de belles qualités d'habitabilité et participant au développement des aménagements paysagers prévus;
 - Le bâtiment abrite 4 logements (3 appartements à 3 chambres et 1 appartement à 1 chambre) se disposant 2 à gauche et 2 à droite d'un mur séparateur central. Le noyau de circulation verticale centrale fait l'articulation entre deux murs mitoyens non parallèles;
 - Les appartements de 3 chambres se développent sur deux niveaux;
 - Les locaux de rangement des appartements se trouvent à leur intérieur;
 - Rez-de-chaussée (R) :
 - Pareillement à nombreux bâtiments de l'ilot, la façade avant au niveau du rez-de-chaussée est dévolue aux accès aux garages et à l'entrée principale. Ce niveau comporte aussi les locaux communs (poubelles, compteurs, poussettes) et les garages pour 4 voitures (dont 1 emplacement aux normes PMR) en plus de 9 vélos;

- De plus, à ce niveau, sur toute la longueur de la façade arrière on trouve le séjour de l'appartement 1 qui s'ouvre sur le jardin, donnant ainsi l'usage du jardin au plus grand appartement;
- 1^{er} étage (R+1) :
 - Au niveau R+1, à gauche, se situent les 3 chambres de l'appartement 1;
 - À droite, se situe l'appart 2 (1 chambre). L'aménagement de cet appartement (tout comme la surface correspondante au niveau R+3) permet une vue traversante depuis la rue vers l'intérieur de l'îlot;
- 2^{ème} étage (R+2) :
 - A ce niveau se situent les accès aux deux appartements en duplex supérieurs (inversés), ainsi que leurs chambres et salles de bains;
- 3^{ème} étage (R+3 – Toiture) :
 - A ce niveau se situent les séjours des 2 appartements en duplex supérieurs, bénéficiant des vues traversantes et des terrasses à l'avant et à l'arrière (sud);
 - La composition de la toiture veut répondre au raccord difficile entre les deux immeubles voisins à hauteurs et alignements différents, d'une part, et à la participation à ce jeu volumétrique permettant la marcation de la verticalité et la situation sur l'angle, d'une autre;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Les 2 immeubles mitoyens projetés sont implantés à l'alignement des façades principales des constructions voisines, ce qui laisse apparaître des zones de recul recevant des aménagements paysagers;
 - Les nouvelles constructions s'implantent dans le respect des volumétries voisines, à savoir rez-de-chaussée + 2 + toitures plates;
 - Les gabarits présentent une typologie épurée, revêtant une identité architecturale, et s'intégrant au cadre bâti environnant;
 - Le projet retient l'essentiel de la dernière demande pour le site, soit l'aménagement de 4 entités (2 superposées sur la gauche et 2 sur la droite) et un gabarit R+2+Toiture aménagée. La présente demande développe pourtant un nouveau travail d'articulation entre les deux bâtiments voisins et entre un front de bâtisse relativement uniforme et sa situation d'exception à l'angle de l'îlot. Le but de ce travail est de répondre aux remarques de la commission de concertation, notamment, plus d'identité architecturale, une accentuation de la verticalité et un meilleur équilibre des pleins et des vides;
 - Ainsi, la création d'un noyau de circulation commun central permet, au niveau de l'aménagement mais aussi de son expression en façade, l'articulation des deux plans du front de bâtisse;
 - De chaque côté de l'angle, s'extrudent du plan de l'alignement deux volumes de type oriel;
 - Le plan de façade central, sur l'alignement, est peu percé, et contraste avec les baies désaxées, sur les angles des oriels, ce qui marque encore plus un effet de mouvement tournant autour de cet angle;
 - L'effet cherché ici est l'accentuation de la situation d'exception à l'angle d'une part et le contraste d'une verticalité contre l'horizontalité de la bâtisse de l'îlot, tout en créant un meilleur équilibre entre pleins et vides;
 - De la même manière, dans la continuation des oriels, légèrement désaxées, des lucarnes s'extrudent du plan de toiture;
 - Le raccord entre les deux bâtiments au niveau de la toiture (où les bâtiments voisins ont différentes hauteurs et alignements) s'est voulu nuancé, réalisée au moyen d'un jeu de volumes de toiture à l'image des volumes de façade;
 - Le projet propose un traitement relativement aveugle du socle du bâtiment et il s'indique d'améliorer les qualités architecturales du rez-de-chaussée de l'immeuble et notamment en ce qui concerne le traitement des portes de garage, du local vélos et de la porte d'entrée, devant être ajourées ;
 - Le projet propose un traitement de façades en maçonneries et bardage métallique foncés, ce qui s'intègre peu dans son environnement bâti. Il s'indique d'améliorer les qualités architecturales de l'ensemble du projet et de son intégration dans son environnement bâti en optant pour des tonalités de façades plus claires ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- La construction des deux immeubles nécessite l'abattage de plusieurs arbres à haute tige, et d'une importante haie à l'alignement, supprimant de ce fait un « bouchon vert » et une ouverture de l'îlot à proximité de la zone protégée;
- L'implantation des nouvelles constructions dégage des zones de recul paysagères, d'un seul tenant;
- Les plans font apparaître les aménagements paysagers des jardins arrières, prévoyant la plantation d'arbres de taille et essence adaptées aux parcelles, et en compensation des abattages;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet propose l'aménagement de 4 garages privés pour les 4 logements, et des locaux pour 9 vélos et poussettes;
 - Le site est proche de l'arrêt « Wansijn » des lignes de bus 37 et 60 de la STIB ainsi que de la halte SNCB de Saint-Job (moins de 500 mètres), également desservie par la ligne de tram 92 de la STIB;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le projet s'inscrit dans le respect des objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie;
 - Au-delà de la citerne de récupération et le dispositif de stockage temporaire (bassin d'orage) la zone de recul compte aussi un dispositif d'infiltration planté. Ce dispositif a la forme d'un arbre/jardin de pluie favorisant le stockage, filtrage et infiltration de l'eau de pluie et limitant le rejet à l'exutoire de la parcelle. Les plantations seront également indigènes. Un arbre, planté en façade avant marquera la verticalité du projet;
 - De plus, le projet prévoit la plantation de 3 arbres, l'installation de surfaces de toiture verte à plusieurs niveaux, ainsi qu'une zone de recul perméable;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
 - dérogations aux alinéas b) et c) de l'article I, des prescriptions urbanistiques du PPAS n°9 concernant le gabarit et l'esthétique et la profondeur des bâtisses respectivement :
 - Le bâtiment projeté dépasse, au niveau du rez-de-chaussée arrière, de 53 cm la profondeur maximale de 10 m établie pour les maisons d'angle dans ce règlement. La façade est ainsi plus profonde de 53 cm que la façade de son voisin de droite (n°617);
 - La façade arrière projetée au niveau du rez-de-chaussée est pourtant alignée au plan de façade du voisin de gauche (n°623). Aux étages, cette différence de profondeur entre les voisins est traitée par un recul du plan de la façade;
 - La profondeur supplémentaire, restant alignée au plan de façades de voisins de gauche, permet un meilleur aménagement des aires de vie de l'appartement bénéficiant de l'usage du jardin;
 - De plus, le projet ne se raccorde pas « exactement » au plan mitoyen commun du voisin de droite (n°617). Le volume de la toiture plate dépasse à l'avant le plan supérieur de la toiture voisine;
 - dérogation à l'alinéa e) de l'article I, des prescriptions urbanistiques du PPAS n°9 :
 - Les toitures du projet ne sont pas exclusivement à versants. Bien que la moitié de la toiture du projet soit à versants, se raccordant au bâtiment voisin de gauche et suivant exactement le plan mitoyen commun, celle de droite est plate;
 - Dans le but de raccorder les deux profils de toitures voisins, présentant hauteurs et alignements différentes, un jeu de volumes différenciés de transition est plus harmonieux. De plus, étant plate, la moitié de toiture droite peut comporter une toiture verte stockante;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :
 - À deux endroits, la hauteur de la façade est supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée (le bâtiment voisin de gauche, chaussée de Saint-Job, n°623);
 - Bien que dans la plupart de son développement la façade soit alignée à la hauteur de référence, à l'endroit des oriels cette hauteur est pourtant dépassée (de 63 cm dans le cas plus haut) par les murs de ces volumes;
 - On peut considérer que ce dépassement peut se justifier car participe tant à la marcation de la verticalité qu'à l'effet du jeu de volumes pleins et vides que met en valeur l'angle de l'îlot;

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 l'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)) :
 - Le projet présente une implantation stratégique dans les perspectives du site classé que représente la zone Natura 2000 du Kauwberg;
 - La construction présente une typologie d'habitat multiple, économe en matière d'accès divers, et permettant à un logement de jouir de l'usage du jardin privatif;
 - Les gabarits présentent une typologie épurée, faisant état d'une identité architecturale, au vu notamment du positionnement stratégique de la parcelle à l'angle de 2 voiries;
 - La rive de l'îlot dans laquelle s'insère la demande est déjà bâtie par des constructions en ordre fermé et la parcelle constitue une des dernières ouvertures favorisant les couloirs verts;

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

- Améliorer les qualités architecturales du rez-de-chaussée de l'immeuble et notamment en ce qui concerne le traitement des portes de garage, du local vélos et de la porte d'entrée, devant être ajoutées ;
- Améliorer les qualités architecturales de l'ensemble du projet et de son intégration dans son environnement bâti en optant pour des tonalités de façades plus claires ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que options de la nouvelle construction peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet sera limité ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 – 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 l'impose / les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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